

Impact et conséquences des infractions urbanistiques dans le
cadre de la vente immobilière en Région Wallonne :
état de la question et perspectives d'avenir

Mémoire réalisé par
Antoine DEBOUCHE

Promoteur(s)
Charles-Hubert BORN

Année académique 2014-2015
Master en droit

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

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

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

Remerciements

En préambule de ce mémoire, je souhaiterais adresser mes remerciements les plus sincères aux personnes qui m'ont apporté leur aide et qui ont contribué à l'élaboration de ce mémoire.

Tout d'abord, je tiens à remercier mon promoteur, Monsieur Charles-Hubert Born, qui s'est toujours montré à l'écoute et disponible tout au long de la réalisation de ce dernier.

Je remercie également Mesdames Charlotte Aughuet, Anne Staquet et Monsieur Pierre-Yves Erneux pour l'aide et le temps qu'ils ont bien voulu me consacrer.

Merci à mon papa qui m'a conseillé lors de l'élaboration de ce mémoire.

Enfin, je tiens à remercier l'ensemble de mon entourage pour son soutien, sa motivation et ses conseils avisés afin d'aboutir à la réalisation de ce mémoire.

Introduction

Eu égard à l'importance de la délinquance urbanistique en Région wallonne, le législateur a commencé à prendre en compte ce problème récurrent. Jusqu'à l'adoption du décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et aux sanctions en matière d'urbanisme, ces mécanismes ne faisaient l'objet que d'un intérêt limité. Dans la mesure où les infractions urbanistiques grèvent, à l'heure actuelle une grande majorité des constructions existantes, il était temps de réagir. Il est devenu difficile de pouvoir se prévaloir d'un bien entaché d'aucune irrégularités, du aussi aux nombreuses modifications de la législation en matière d'aménagement du territoire ne rendant pas les choses simples. Nous sommes cependant revenus dans une dynamique plus stricte et déterminée à lutter contre le sentiment d'impunité.

Nous allons procéder à un examen de la situation existante et tenter de déterminer tous les impacts que peuvent avoir les infractions urbanistiques dans le cadre de la vente immobilière. Celles-ci, de par la transmission de l'infraction du vendeur à l'acquéreur, est susceptibles d'entraîner de lourdes conséquences qui mettent à mal la sécurité juridique.

Nous débuterons notre travail par l'analyse des différentes infractions urbanistiques avant de s'attaquer à son impact à la vente immobilière. Nous terminerons par l'analyse d'une tentative de solution proposée par des éminents auteurs.

Dans la perspective du nouveau Code du Développement territorial (ci-après nommé CoDT) qui ne devrait pas tarder à entrer en vigueur, nous tenterons de comparer, dans la mesure du possible avec la législation actuelle. Il ne va pas révolutionner le droit pénal de l'urbanisme qui si l'on se fie aux développements qui lui sont consacrés dans les travaux parlementaires n'a pas focalisé l'attention des auteurs. Néanmoins, certaines modifications et nouveautés sont loin d'être anecdotiques

1^{ère} partie : Les infractions urbanistiques

1. Actes infractionnels

a. Le principe

Tout d'abord, une infraction est constituée par un élément matériel et un élément moral.

Pour ce qui est de l'élément matériel, il consistant en « un acte humain, spontané (sans contrainte) et extérieur »¹ ; il implique un comportement humain extérieur car la pensée criminelle à elle seule ne tombe pas sous le coup de la loi pénale². L'article 154 CWATUP reprend principalement la liste des faits constitutifs d'infraction urbanistique. En effet, celui-ci sanctionne ceux qui :

- 1° Exécutent les actes et travaux visés à l'article 84 du CWATUP sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis.

L'infraction ne peut être établie que pour autant que le comportement incriminé soit légalement soumis à permis préalable³. Pour voir les actes et travaux soumis à permis, il faut examiner les articles 84 et 89 du CWATUP⁴. De plus, il faudra vérifier si les actes et travaux ne rentrent pas dans les cas de dispense du permis d'urbanisme prévu aux articles 263 et 264 CWATUP ; ceux-ci constituent, dès lors, des actes et travaux de minime importance⁵. A

¹ H. FRANSEN, « Infraction », *Postal Mémoralis – Lexique de droit pénal*, 2000, p. 4.

² O. VAN DER KINDERE, « Le régime des infractions dans le cadre du permis d'urbanisation », in *Le permis d'urbanisation en région wallonne et le droit des sols pollués en région de Bruxelles-capitale : actes de l'après-midi d'études organisé le 14 septembre 2010 par le Conseil francophone de la FRNB*, Bruxelles, Bruylant, 2012, p. 133.

³ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *Le droit de l'urbanisme : en Belgique et dans ses trois régions*, 2e éd., Bruxelles, Larcier, 2006, p. 883.

⁴ M. BOES, « L'acte notarié au risque de l'infraction », in *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 692.

⁵ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 883.

l'absence de permis est assimilé les cas où le permis est périmé, irrégulier ou abrogé⁶. Il s'agit d'infractions instantanées⁷.

2° Procèdent à l'urbanisation d'un bien au sens de l'article 88 du CWATUP sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis.

Cette infraction consiste en l'urbanisation d'un bien sans permis d'urbanisation préalable. Selon la doctrine, l'acte ne sera punissable qu'en cas de matérialisation, de mise en œuvre de l'urbanisation d'un bien. Elle estime que celle-ci se réalise successivement par la division cadastrale du bien en au moins deux lots non bâtis, la vente ou la cession d'au moins un des lots ainsi formés, ainsi que l'octroi d'un ou de plusieurs permis d'urbanisme relatif à la réalisation de construction ou d'aménagements sur les lots formés⁸. Cependant, selon Mme. Van Ypersele et Mr. Boes, la division du bien suffit à matérialiser l'infraction sans qu'il soit nécessaire d'attendre l'octroi des permis d'urbanisme⁹. Il s'agit aussi d'une infraction instantanée.

3° Maintiennent des travaux exécutés sans permis.

Le simple fait de maintenir des travaux irréguliers constitue un délit¹⁰. Cette infraction est particulière du fait de son caractère continu. Elle fera donc l'objet d'une analyse particulière *infra* auquel nous renvoyons.

4° Poursuivent des actes assujettis à permis d'urbanisme ou à l'urbanisation d'un bien, sans permis, au-delà de la durée de validité du permis, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis.

Cette infraction est aussi continue¹¹. Mme. Van Ypersele et Mr. Boes soutiennent l'hypothèse que la poursuite vise les actes et les lotissements à la différence du maintien qui concerne les travaux¹².

⁶ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *Droit wallon de l'Urbanisme : Entre CWATUPE et CoDT*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 790.

⁷ Cass., 22 avril 1968, *Pas.*, 1968, I, p. 995 ; Cass., 30 septembre 1968, *Pas.*, 1969, I, p. 116 ; Cass., 27 juin 1985, *Pas.*, 1985, I, p. 1381.

⁸ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, 2015, p. 790.

⁹ J. VAN YPERSELE et M. BOES, *op. cit.*, pp. 205 et 206.

¹⁰ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 905.

5° Enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans d'aménagements et des règlements d'urbanisme.

Et ce, même s'ils sont conforme au permis délivré. Les travaux peuvent être en infraction aux plans de secteur ou aux plans communaux même s'ils sont conformes aux permis d'urbanisme¹³. Elle est aussi considérée comme une infraction instantanée.

De plus, une incertitude découlant du libellé de l'article perdure quant au caractère infractionnel ou non d'actes ou travaux dispensés de permis d'urbanisme mais contraire aux prescriptions visées. En effet, pour certains auteurs, l'usage des termes « de quelque manière que ce soit » laisse à penser que l'infraction pouvait existé¹⁴. D'autres estimaient au contraire que la dispense de permis empêchait la constitution de l'infraction¹⁵.

6° Enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des permis d'urbanisme, des permis de lotir et des permis d'urbanisation.

Il est évident qu'il ne suffit pas de jouir juste d'un permis, encore faut-il s'y conformer ainsi qu'à ses conditions. L'inachèvement des travaux peut également être constitutif d'infraction¹⁶. C'est encore une infraction instantanée.

7° Ne se conforment pas aux dispositions prévues à l'article 134 du CWATUP, relatif aux obligations d'informer le conseil communal et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux et d'afficher un avis durant la durée du chantier, et au livre III du CWATUP concernant le patrimoine (Infraction instantanée).

8° Exécutent et maintiennent les actes et travaux visés à l'article 84, §2, alinéa 2, 4°, du CWATUP sans déclaration urbanistique préalable.

¹¹ O. JAMAR, « Les infractions : sanctions et réparations », in *Le droit de l'urbanisme et de l'environnement pour la pratique notariale*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 44.

¹² J. VAN YPERSELE et M. BOES, *op. cit.*, pp. 207 et 230.

¹³ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, 2015, p. 792.

¹⁴ S. GOFFIN, « Les infractions en matière d'urbanisme et leurs sanctions », in *La police des autorisations d'urbanisme en Région wallonne depuis le 1^{er} octobre 2002*, Bruxelles, Bruylant, 2003, p. 141 ; Anvers, 20 juin 1986, *R.W.*, 1986-1987, col. 1265 ; Gand, 10 juin 1985, *Amén.*, 1986, p. 17.

¹⁵ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 901.

¹⁶ M. BOES et J. VAN YPERSELE, *op. cit.* pp. 201- 239.

Ces actes et travaux ne devront pas faire l'objet d'un permis d'urbanisme mais uniquement d'une déclaration urbanistique préalable¹⁷. Nous retrouvons ici un autre cas d'infraction instantanée (réalisation des travaux) et continue (infraction de maintien).

A noter que le code bruxellois et flamand érige en infraction la réalisation d'une publicité en vue de réaliser une vente d'un bien immeuble sans respecter les obligations d'informations prévues par les textes à cet égard¹⁸. Le code flamand va même plus loin en réprimant aux articles 139 à 142 du décret flamand le non-respect des obligations d'informations des notaires, agents immobiliers et vendeurs lors des actes qu'ils passent ou de la publicité y relative¹⁹. Le code wallon n'érige plus en infraction sanctionnée par le droit de l'urbanisme le non respect des obligations d'information mais n'empêche pas qu'il soit sanctionné en vertu du droit civil²⁰.

De plus, une condamnation d'une personne du chef d'une infraction juridique requiert l'existence d'un élément moral impliquant que celle-ci ait eu la possibilité de prendre conscience du caractère illégal de son comportement²¹. En effet, ce type d'infraction étant volontaire et non réglementaire²², les faits doivent être intentionnels ; il n'est pas nécessaire d'être en présence d'un dol spécial, le seul fait que le contrevenant veuille le résultat suffit. Par conséquent, il faudra prouver son erreur invincible pour être à l'abri de toute culpabilité²³, dont l'existence relève du pouvoir d'appréciation du juge de fond²⁴. A noter que nul n'est censé ignorer la loi et que par conséquent, l'erreur invincible n'est pas établie par le fait d'argumenter qu'on n'était pas au courant de l'obligation d'avoir un permis²⁵.

¹⁷ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, 2015, p. 793.

¹⁸ Art., 300, 3° *in fine*, COBAT, renvoyant à l'article 281 ; art. 146, 4°, décr. flam. Renvoyant à l'article 142 décr. flam.

¹⁹ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 913.

²⁰ O. JAMAR, *op. cit.* p. 45.

²¹ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *Le droit de l'urbanisme : en Belgique et dans ses trois régions*, 2e éd., Bruxelles, Larcier, 2006, p. 870.

²² M. DELNOY, « Le nouveau droit wallon des infractions et des sanctions d'urbanisme », in *La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 426 ; B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 870 ; Bruxelles, 11^e ch., 26 avril 200, *J.T.*, 2001, p. 267.

²³ Art. 71 Code pénal.

²⁴ O. VAN DER KINDERE, *op. cit.*, p. 147.

²⁵ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 794 ; Cass., 8 septembre 1982, *Pas.*, 1983, I, p. 33 ; Corr. Huy, 21 avril 1998, *Somm.*, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1407.

A préciser que selon une interprétation majoritaire de la jurisprudence, il est communément admis que les actes et travaux effectués avant l'entrée en vigueur de la loi de 1962 ne sont pas infractionnels²⁶.

Une problématique réside dans l'incertitude relative au caractère infractionnel des chantiers ou bâtiments dont le permis est annulé. En effet, le code wallon ne vise pas expressément l'annulation du permis. Selon la doctrine Il faudra distinguer deux situations : premièrement, pour la période antérieure l'établissement de l'irrégularité, si on agit en tant que personne normalement prudente et diligente, on devrait sans peine parvenir à prouver l'erreur invincible sauf si l'illégalité était manifeste²⁷. Deuxièmement, après l'annulation du permis par le conseil d'état, on ne pourra plus se prévaloir de l'erreur invincible; la Cour de cassation considère que la personne commet une infraction de maintien sans permis (l'annulation est rétroactive²⁸)²⁹. Cette jurisprudence est suivie par une partie de la doctrine³⁰ mais d'autres auteurs comme Hubeau ne sont pas de cet avis³¹; en effet, ce dernier estime que le délit de maintien a été établi pour résoudre les problèmes liés à la prescription de l'infraction instantanée et par conséquent, était dirigé envers le contrevenant initial. Le Conseil d'état avait, de surcroit, suggéré dans son analyse des travaux préparatoires de la loi du 29 mars 1962 que la personne qui a usé d'un permis ultérieurement annulé devait être présumé de bonne foi et que, si suite à cette annulation, une mesure de réparation devait être ordonnée, celle-ci serait de nature civile et donc, prononcée au terme d'une procédure civile³². Cette suggestion a été suivie par le gouvernement en insérant dans le projet de loi un article 63 prévoyant une procédure civile pour les mesures de réparation qui deviendra au fil des différentes évolutions législatives l'actuel article 157 CWATUP. Actuellement, celui qui a obtenu un permis et s'y est conformé ne verra pas sa culpabilité engagée d'une infraction de maintien en cas d'annulation du permis. Une mesure de réparation pourra toujours être prononcée au terme d'une procédure civile. Cette solution dégagée par le législateur s'accorde

²⁶ Corr. Brux., 2 mai 2013, Amén. 2013/4.

²⁷ M. DELNOY, « Infractions et sanctions d'urbanisme en Région Wallonne : vers une nouvelle réforme ? », *op. cit.*, p. 620.

²⁸ Gand, 9^e ch., 29 septembre 2000, *T.M.R.*, 2001, p. 178.

²⁹ Cass., 2 décembre 1981, *Pas.*, 1982, I, 450 ; Cass., 27 mars 1984, *Pas.*, 1984, I, 871.

³⁰ F. HAUMONT, *L'urbanisme : Région wallonne*, Bruxelles, Larcier, 1996, n° 1191, pp. 833-834 ; B. JADOT, « La responsabilité du titulaire d'une autorisation « administrative irrégulière » », note sous Mons, 17 février 1982, *Entr. et dr.*, 1984, pp. 34 et s.

³¹ B. HUBEAU, *de sanctionering van stedenbouwmisdrijven*, Brugge, Die Keure, 1990, p. 26.

³² Doc. Sénat, 1958-1959, n° 124, p. 133-134.

mieux avec l'équité et permet au juge de statuer sur la responsabilité de toutes les parties concernées, notamment celle de l'autorité qui a délivré le permis³³.

b. Infractions instantanées ou continues

Non seulement l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes sans permis constitue une infraction mais également le maintien de ces travaux ou de ces actes (154 CWATUP et 182,2° de l'ordonnance bruxelloise). Il s'agit d'un délit continu, c.à.d. d'un « état délictuel qui continue d'exister, jour après jour, aussi longtemps que cet état ne prend pas fin, soit par un permis qui régularise la situation, soit par une décision judiciaire, soit par des actions du contrevenant qui mettent fin à l'état délictuel »³⁴.

Est punissable d'une infraction de maintien de travaux non conformes aux prescriptions urbanistiques l'abstention coupable de mettre fin à l'existence des travaux exécutés illégalement, fût-ce par un tiers³⁵. Cette infraction réprime un comportement passif puisque la simple omission pour les contrevenants de mettre fin à la situation délictuelle alors qu'ils en avaient la possibilité suffit à constituer cette infraction³⁶.

En conséquence du caractère continu, la prescription du délit ne commence qu'à partir du moment où la situation délictuelle prend fin³⁷ ou en ce qui concerne le contrevenant, à partir du moment qu'il n'a plus la possibilité légale de mettre fin à l'état délictuel, comme lorsqu'il vend le bien affecté de l'infraction³⁸. A l'inverse, le délai de prescription de l'infraction instantanée court immédiatement³⁹. S'agissant d'un délit, l'infraction instantanée se prescrira par 5 ans selon les règles de droit commun de la prescription de l'action publique⁴⁰. Cette différence joue un rôle essentiel dans le cadre de la vente. En effet, un des grands désavantages qui pèsent actuellement sur l'acquéreur du bien est que l'infraction de

³³ M. BOES, *op. cit.*, pp. 698

³⁴ M. BOES, M., *op. cit.*, p. 697

³⁵ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011, p. 105 ; Cass., 14 mars 1989, *Pas.*, 1989, I, p. 725 ; Cass., 2^e ch., 14 novembre 1993, *Pas.*, I, p. 227 ; Cass., 2^e ch., 4 février 2003, *Pas.*, 2003, I, p. 261.

³⁶ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, pp. 905 et 906

³⁷ Cass., 8 juin 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 570 ; Cass., 11 décembre 2001, R.G. n° P.00.0627.N.

³⁸ M. BOES, *op. cit.*, p. 697

³⁹ Cass., 23 janvier 1979, *Pas.*, 1979, I, p. 587.

⁴⁰ Art. 21 Code de procédure pénale.

maintien des travaux exécutés sans permis se constitue dans son chef dès l'acquisition et ce, même s'il n'en était pas l'auteur et s'il n'en avait pas connaissance au moment de la vente⁴¹. S'il est informé de l'existence de l'infraction, il ne pourra plus invoquer son ignorance pour tenter de démontrer une absence d'élément moral dans son chef⁴². Ce dispositif est vraiment redoutable pour l'acquéreur qui, même de bonne foi, ne pourra se dégager de sa responsabilité pénale qu'à grand peine ; la culpabilité pénale requiert un élément intentionnel plus faible que la mauvaise foi contractuelle et le ministère public pourra aisément lui opposer le caractère préalable du permis qui lui a été rappelé⁴³ à l'occasion de l'acquisition⁴⁴. A l'inverse du vendeur qui, dès le moment de la cession, ne commet plus une infraction de maintien de telle sorte qu'elle peut commencer à se prescrire à son égard. Par conséquent, il n'y a que celui qui a des droits sur le bien immeuble qui peut être déclaré coupable de cette abstention⁴⁵. De plus, l'acquéreur qui maintient l'infraction pourra être condamné aux mêmes mesures de remise en état que celles qui peuvent être prononcée à l'égard de l'auteur initial des actes et travaux irréguliers⁴⁶.

Une autre différence réside en cas de condamnation : il ne pourra y avoir qu'une seule poursuite et qu'une seule condamnation d'une infraction instantanée tandis qu'une nouvelle peine pourra être prononcée si l'infraction continue persiste après la condamnation⁴⁷. De plus, les infractions continues ayant débutées sous une certaine législation sont susceptibles de se voir appliquer une nouvelle loi si elles continuent sous l'emprise de cette dernière⁴⁸.

Dès lors, ce choix du législateur comporte son lot de dérives : responsabilité pénale illimitée dans le temps pour l'acquéreur alors que l'auteur de l'infraction bénéficie de la

⁴¹ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 908.

⁴² M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 791.

⁴³ Notamment en vertu de l'article 85 CWATUP.

⁴⁴ C. AUGHUET et P.-Y. ERNEUX, « 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 : la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 76.

⁴⁵ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, pp. 83 et 85 ; Cass., 4 février 2003, *Pas.*, 2003, p. 261 ; Cass., 21 février 2006, R.G. n° P.05.1388.N.

⁴⁶ *Ibid.*, p. 106.

⁴⁷ O. VAN DER KINDERE, *op. cit.*, p. 134.

⁴⁸ *Ibid.*

prescription de droit commun, insécurité juridique, obstacles aux transactions immobilières, incitation au dol dans ces mêmes transactions⁴⁹.

En région Flamande, le législateur a entériné une dépenalisation partielle des infractions de maintien⁵⁰. Nous en reparlerons *infra*.

c. CoDT

Le CoDT va opérer une reformulation des articles concernant les infractions urbanistiques dans le but d'en alléger le texte et de faciliter sa lecture. Mise à part cela, le nouveau code ne présente pas de modification majeure excepté les quelques points suivants :

1) *Les faits qualifiés d'infractions*

C'est l'article D.VII.1 du CoDT qui reformule l'actuel article 154 CWATUP et énumère les faits constitutifs d'infractions urbanistiques :

- 1° L'exécution des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.3, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ou encore non conformément au permis, à l'instar de ce que prévoyait l'article 154 CWATUP.

Le nouveau texte ajoute expressément l'exécution d'actes et travaux non conformes au permis comme l'inachèvement des travaux. Le même résultat était déjà atteint auparavant par une interprétation de la disposition sanctionnant la violation des prescriptions des permis d'urbanisme et d'urbanisation⁵¹. A noter également que le texte n'envisage toujours pas expressément l'hypothèse de l'annulation dudit permis. La situation s'assimile donc à l'exécution d'actes et travaux sans permis préalable, puisqu'en vertu de la rétroactivité des

⁴⁹ J.-M. SECRETIN, « le décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et aux sanctions en matière d'urbanisme », in *Actualités du droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement – Plans et permis*, Limal, Anthemis, 2009, p. 347.

⁵⁰ M. BOES, « la nouvelle réglementation de la répression des infractions urbanistiques en Région flamande », *Amén.-Env.*, 2004, p. 140 et s. ; B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, pp. 903 et 904.

⁵¹ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *Droit wallon de l'Urbanisme : Entre CWATUPE et CoDT*, Bruxelles, Larcier, 2015, p.794.

arrêts d'annulation prononcés par le conseil d'état, le permis est censé n'avoir jamais été octroyé⁵².

- 2° la poursuite des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien visée à l'article D.IV.3, sans disposer d'un permis, au-delà de la durée de validité du permis, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis.

Nous remarquons que le texte vise aussi bien la poursuite d'actes que de travaux, dès lors, l'interprétation soutenue par Mme. van Ypersele et Mr. Boes paraît désormais difficilement soutenable⁵³. La seule explication plausible semble être celle de Mr. Secretin qui considère que « par le terme “poursuite”, le législateur entend sans doute spécifier que celui qui n'a pas entamé les actes et travaux incriminés, mais qui s'est contenté de les poursuivre, adopte un comportement tout aussi infractionnel que celui dont il a pris le relais »⁵⁴.

- 3° le maintien des actes et travaux exécutés après le 21 avril 1962 sans le permis requis ou en méconnaissance de celui-ci.

Cela signifie que tous les actes et travaux exécutés avant le 21 avril 1962, date d'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ne peuvent pas être déclarés en infraction urbanistique. Ceci entérine donc la pratique jurisprudentielle prévalant jusqu'ici⁵⁵.

Le CoDT introduit une dépenalisation partielle : d'une part, le maintien des actes et travaux irréguliers accomplis avant la date pivot n'est plus constitutif d'infraction continue, dont la prescription ne commence à courir qu'à la fin de la situation délictuelle (et qui était donc susceptible de perdurer sur le long terme). D'autre part, la formule ne légalise pas pour autant ces actes et travaux : l'infraction instantanée résidant dans l'exécution et/ou la poursuite des actes et travaux visés subsiste mais ne posera pas problème dans la mesure où elle sera prescrite depuis longtemps. De plus, l'irrégularité entachant ces actes et travaux

⁵² J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », in M. DELNOY (dir.), *Le Code wallon du développement territorial*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 350.

⁵³ Voy. Supra p. 3.

⁵⁴ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op . cit.*, p. 351.

⁵⁵ Commentaires des articles, *Doc.*, Parl. wall., (2013-2014), n° 942/1, p. 62.

perdure et serait susceptible de fonder une « décision de refus d'un nouveau permis tendant à ajouter une annexe au bâtiment illégal »⁵⁶.

Le législateur wallon aurait pu opter pour le mécanisme de la régularisation automatique à l'instar de son homologue flamand⁵⁷, ou pour celui de la prescription ou encore pour celui de la présomption de régularité. Cependant, cette initiative est la bienvenue et répond aux suggestions de plus en plus appuyées tant des commentateurs⁵⁸ que des milieux professionnels de l'immobilier même si certains réclamaient d'avantage : en effet, la fédération royale du notariat belge, (dans la note reprenant ses principales considérations après examen de l'avant projet du CoDT) proposait que les travaux exécutés avant le 1^{er} mars 1998, date d'entrée en vigueur du nouveau CWATUPe tel qu'il résulte du décret du 27 novembre 1997, soient présumés de façon irréfragable « conforme à l'ensemble des prescriptions de droit en matière d'aménagement du territoire d'urbanisme et du patrimoine »⁵⁹.

4° à l'exception des actes et travaux autorisés en dérogation ou exonérés de permis ou de déclaration, le non-respect de quelque manière que ce soit, des prescriptions des plans de secteur, des normes des guides d'urbanisme et des permis d'urbanisme ;

A noter que suite à la suppression des plans communaux d'aménagements et des règlements d'urbanisme, le nouveau texte n'incrimine plus leur violation mais bien celle des règlements d'urbanisme nouvellement créés. De plus, Le nouveau texte met un terme à la controverse doctrinal qui subsistait à propos du caractère infractionnel d'actes ou travaux dispensés de permis mais violant les prescriptions des plans de secteur ou plan communaux d'aménagements puisqu'il résulte clairement du nouveau texte que les actes et travaux exonérés de permis ne constitue pas une infraction⁶⁰. Est assimilée à cette situation

⁵⁶ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op. cit.*, p. 352.

⁵⁷ Voy. M. BOES, « la nouvelle réglementation de la répression des infractions urbanistiques en Région flamande – Le décret du 4 juin 2003 », *Amén.-Env.*, 2004, pp. 140 et s.

⁵⁸ M. PÂQUES, « urbanisme et aménagement du territoire », *chron. Not.*, vol. XXIX, pp. 275 et 276 ; M. DELNOY, « Infractions et sanctions d'urbanisme en Région Wallonne : vers une nouvelle réforme ? », *J.T.*, 2011, n° 6448, p. 630.

⁵⁹ *Doc.*, Parl. wall., (2013-2014), n° 942/327quinquies, pp. 741-742.

⁶⁰ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op. cit.*, p. 353.

l'exécution des actes et travaux autorisés en dérogation. Il faudra néanmoins que le permis et la dérogation soient légaux.⁶¹

5° A l'instar du CWATUP, le CoDT qualifie toujours d'infractions le fait de ne pas respecter les règles de publicité visée à l'article D.IV.7, l'absence de notification du début des travaux visée à l'article D.IV.74, l'exécution et le maintien des actes et travaux visés à l'article D.IV.5, sans déclaration urbanistique préalable.

2) La limitation dans le temps des infractions non fondamentales

Suite aux dérives et aux effets pervers de la législation intégrant l'infraction continue de maintien, un des objectifs principaux de la réforme est de diminuer la perspective de mise en cause de la responsabilité pénale des acquéreurs de bonne foi⁶².

C'est pourquoi, dans l'article D.VII.1, §2, le CoDT habilite le Gouvernement à lister des actes et travaux pour lesquels l'infraction est considérée comme non fondamentale. Dans l'élaboration de cette liste, le gouvernement doit tenir compte de plusieurs critères non exhaustifs : la zone du plan de secteur concernée, la conformité des actes et travaux aux dispositions du Code, autres que celles qui imposent une autorisation ou une déclaration préalable, ainsi qu'aux dispositions d'autres décrets ou règlements en vigueur, l'importance de l'infraction.

Concernant ces infractions jugées non fondamentales, La volonté première du législateur était d'instaurer une prescription décennale. Cependant, l'effet de la prescription est d'éteindre l'action publique qui n'est pas exercée dans un certain délai⁶³. Or, la prescription d'une infraction continue ne commence à courir qu'à partir de la fin de la situation infractionnelle⁶⁴. Par conséquent, le mécanisme de la prescription n'apparaissait pas conciliable avec le caractère continu de l'infraction dont le législateur voulait limiter

⁶¹ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 795.

⁶² M. DELNOY, « Infractions et sanctions d'urbanisme en Région wallonne : vers une nouvelle réforme ? », *op. cit.*, p. 269.

⁶³ H.D. BOSLY et D. VANDERMEERSCH, *Droit de la procédure pénale*, Bruxelles, La Charte, 1999, p. 143.

⁶⁴ M. DELNOY, *Le CWATUP expliqué*, Ed. de la Chambre de commerce et d'industrie, Liège, 1998, pp. 244.

l'effectivité dans le temps⁶⁵. Le législateur a finalement opté pour une formulation limitant dans le temps l'existence même de l'infraction plutôt que l'exercice de l'action publique : « Le maintien de ces actes et travaux n'est constitutif d'une infraction que pendant dix ans après l'achèvement des travaux aux termes desquels elle est prescrite »⁶⁶. Le caractère continu de l'infraction consistant dans « l'abstention coupable de mettre fin aux travaux effectués illégalement »⁶⁷ est maintenu mais à l'expiration du délai de 10 ans, c'est le comportement lui-même qui cesse d'être infractionnel⁶⁸.

L'autre modification importante consiste à prévoir qu'en cas de constatation d'infraction, il est prévu de régler hors contentieux la situation par une mise en conformité volontaire (art. D.V.11. CoDT) ou, en l'absence de poursuite devant le tribunal correctionnel, par le biais d'une concertation entre le contrevenant, le fonctionnaire délégué et le collègue communal (art. D.VII.17).

Enfin, à l'instar de ce qui existe pour le permis d'environnement, il est prévu de pouvoir imposer des mesures de restitution pour assurer le respect du bon aménagement des lieux (art. D.VII.21).

2. Contrevenants

En vertu des règles du droit pénal⁶⁹, l'infraction sera imputable à celui qui commet un des actes répréhensibles énumérés par les articles 153 et 154 du CWATUP, ainsi que celui qui coopère, prête son aide, donne des instructions, participe à l'exécution de cet acte⁷⁰. L'infraction peut aussi consister en une abstention coupable, en cas d'infraction de maintien. L'infraction est donc indépendante de la qualité de propriétaire du bien et peut exister dans le chef de professionnels, de locataire ou même d'usufruitier⁷¹.

⁶⁵ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », in M. DELNOY (dir.), *Le Code wallon du développement territorial*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 355 et 356.

⁶⁶ Art. D.VII.1 § 2, al. 2 CoDT.

⁶⁷ Cass., 2 mai 2006, R.G. n° P.06.0100.N.

⁶⁸ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme *op. cit.*, p. 356.

⁶⁹ Art. 66 et 67 Code pénal.

⁷⁰ M. BAZIER, « Les infractions urbanistiques en région wallonne : état des lieux », *C. J.*, 2008/4, p. 83 ; M. DELNOY, *Le CWATUP expliqué*, *op. cit.*, p. 251.

⁷¹ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 914.

a. Le propriétaire

Le propriétaire de l'immeuble ne sera responsable que s'il est l'auteur ou coauteur de l'infraction et y donc participé⁷². Il n'y a pas de responsabilité objective à charge du propriétaire de l'immeuble⁷³ ; l'élément moral de l'infraction est toujours nécessaire. Il peut arriver que la personne qui exécute les travaux ou pour le compte de laquelle ceux-ci sont exécutés soit un locataire ou même un tiers inconnu du propriétaire et par conséquent, ce dernier ne sera en principe pas responsable⁷⁴. Cependant, l'article 154, alinéa 2, du CWATUPE (article D.VII.2, 2°, CoDT) impute aussi au propriétaire les infractions commises lors du placement d'installations fixes ou mobiles sur le terrain lui appartenant si celui-ci y a consenti ou l'a toléré. Cela implique qu'il ait connaissance du comportement litigieux⁷⁵. De toute manière, dès la fin du rapport juridique avec l'occupant, le propriétaire deviendra auteur d'une infraction s'il maintient les installations irrégulières⁷⁶. L'article D.VII.2 du CoDT reformule l'actuel alinéa 2 de l'article 154 du CWATUP sans le modifier.

b. Les professionnels

Les professionnels qui participent aux activités de construction sont expressément visées par l'article 154, alinéa 3 du CWATUP, au titre de ceux qui, en raison de leur profession ou de leur activité, achètent, lotissent, offrent en vente ou en location, construisent des immeubles ou placent des installations fixes ou mobiles, de même que ceux qui interviennent dans ces opérations⁷⁷.

Cette liste reprend non seulement les promoteurs professionnels, mais également les agents immobiliers, architectes, entrepreneurs, géomètres, notaires⁷⁸, etc.⁷⁹

⁷² *Ibid.*.

⁷³ Bruxelles, 14^e ch., 14 mars 1997, *J.T.*, 1998, p. 4.

⁷⁴ F. HAUMONT, *op. cit.*, p. 846 ; Bruxelles, 14^e ch., 14 mars 1997, *J.T.*, 1998, p. 4 ; Cass., 11 mai 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 831.

⁷⁵ M. DELNOY, *Le CWATUP expliqué*, *op. cit.*, p. 252.

⁷⁶ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 915.

⁷⁷ M. DELNOY, *Le CWATUP expliqué*, *op. cit.*, p. 252.

⁷⁸ Les notaires figurent également dans la liste des contrevenants de la circulaire du 5 juillet 2007 relative aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, M.B., 26 juin 2007.

⁷⁹ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 915.

Ceux-ci peuvent se voir infligés des peines alourdies par rapport aux autres contrevenants dans la mesure où, en raison de leur qualités professionnelles, ils sont les premiers à devoir non seulement respecter la législation en vigueur⁸⁰ mais également en informer leurs clients⁸¹.

A noter que Mr. Secretin s'étonne du fait que les autorités compétentes en matières de constatation des infractions et de délivrance des autorisations d'urbanisme, comme par exemple les communes, ne figure pas dans la liste des personnes susceptibles de se voir imputer une infraction urbanistique⁸². On peut en conclure à une absence de responsabilité pénale de la commune mais cela n'exclut pas qu'elle puisse engager sa responsabilité quasi délictuelle.

c. L'acquéreur

Il est à noter également que, en cas de transfert d'un bien, le nouveau propriétaire est également passible de sanctions puisque le maintien de la situation irrégulière est constitutive d'infraction, que celle-ci peut exister dans le chef de celui qui n'est pas l'auteur de l'infraction d'origine mais qui acquiert ultérieurement la maîtrise sur l'immeuble et que la simple négligence suffit en l'occurrence⁸³. L'acquéreur devra donc régulariser sa situation dès qu'il a connaissance de l'infraction, fût-ce postérieurement à l'achat, sous peine de commettre un délit⁸⁴.

3. Identification des infractions

a. Constatation des infractions

Avant tout, nous ne pouvons pas aborder les mécanismes de recherche, de constatation et plus loin dans le travail, de poursuite des infractions urbanistiques sans parler brièvement du décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et aux sanctions en matière d'urbanisme. Ce dernier a tenté d'apporter certains correctifs aux difficultés inhérentes au

⁸⁰ M. BAZIER, *op. cit.*, p. 84 ; O. JAMAR, *op. cit.*, p. 46.

⁸¹ Sur la question, voy. P. HENRY et F. POTTIER, « les constructeurs et les infractions d'urbanisme », *Amén.-Env.*, 1997, pp. 159 et s.

⁸² J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme *op. cit.*, pp. 358 et 359.

⁸³ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 925.

⁸⁴ M. BAZIER, *op. cit.*, p. 84.

régime mis en place par les articles 153 et suivants du CWATUP qui mettaient en péril son applicabilité et par répercussion l'efficacité même de tout le droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme⁸⁵. Par rapport au nombre de procès verbaux dressés, sachant que toute infraction constatée ne donnait pas forcément lieu à procès verbal, une grande majorité des dossiers étaient classés sans suite et dès lors, très peu de dossiers ont véritablement aboutis au paiement d'une transaction ou à des poursuites correctionnelles. Dans le cadre de la recherche et la constatation, la rareté des poursuites était un frein à l'établissement des procès-verbaux de constat, les agents compétents pour rechercher les infractions étaient forcément moins incités lorsqu'ils ont des raisons de penser qu'aucune suite ne sera probablement donnée à leur procès-verbal⁸⁶. Le but de ce décret était de « lutter contre l'impunité et restaurer la crédibilité des règles urbanistiques »⁸⁷, et de faire respecter le principe selon lequel, selon les termes du ministre Antoine, « on ne badine pas avec les règles urbanistiques »⁸⁸.

Dans un but d'inciter les citoyens à un meilleur respect des prescriptions urbanistiques en vigueur et de lutter contre le sentiment d'impunité, le législateur a tenté d'améliorer la recherche des infractions en motivant les communes à y jouer un rôle plus participatif. Le décret de 2007 a instauré un incitant financier puisque le produit de l'amende transactionnelle sera versé soit à la commune lorsque ses services administratifs ou de police ont constaté l'infraction, soit à la région dans les autres cas⁸⁹.

L'article 156 du CWATUP (article D.VIII.3 du CoDT) dresse une liste non-exhaustive des agents compétents pour rechercher et constater et, le cas échéant pour en dresser le procès-verbal. Il s'agit des officiers de la police judiciaire, des fonctionnaires et agents chargés de l'Administration et de la police de la voirie, qu'elle soit régionale ou communale, ainsi que les fonctionnaires et agents de la région désignés à cette fin par le gouvernement⁹⁰. De manière générale, les agents de police peuvent dresser procès-verbal lorsqu'ils constatent

⁸⁵ J.-M. SECRETIN, « le décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et aux sanctions en matière d'urbanisme », *op. cit.*, p. 347.

⁸⁶ *Ibid.*, pp. 351 et 352.

⁸⁷ *C.R.I.*, 18 (2006-2007), 16 mai 2007, p. 8.

⁸⁸ *Doc.*, Parl. wall., (2006-2007), CRAC n° 96, 30 avril 2007, *exposé du Ministre*, p. 5.

⁸⁹ J.-M. SECRETIN, « le décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et aux sanctions en matière d'urbanisme », *op. cit.*, p. 355.

⁹⁰ O. JAMAR, *op. cit.*, pp. 46 et 47.

une infraction, ce qui vaut aussi en matière d'urbanisme⁹¹. A noter que le CoDT prévoit la possibilité pour le Gouvernement de délivrer à ces agents et fonctionnaires un document attestant la qualité d'agent constatateur, ce qui aura pour effet de faciliter leur identification et donc l'exercice de leur mission vu qu'ils ne portent pas d'uniformes⁹².

A cet effet, ces agents disposent de moyens d'actions relativement étendus ; ils ont accès au chantier et aux bâtiments et peuvent se faire communiquer toutes les informations utiles. Ils peuvent également procéder à des visites domiciliaires s'il existe des indices d'infraction et à condition d'être autorisés par le Juge de police⁹³.

1) Le procès verbal de constatation de l'infraction

En matière d'urbanisme, la preuve de l'infraction ne pourra être rapportée que par voie de procès-verbal par les agents désignés à l'article 156 du CWATUP, à défaut de quoi il est nul et ne peut produire ses effets⁹⁴.

Le décret du 24 mai 2007 a donné à cet acte des effets considérables puisque c'est cet acte qui va déclencher de manière irréversible la procédure judiciaire de poursuite de l'infraction⁹⁵. En effet, le procès-verbal ainsi dressé doit être « dans les plus brefs délais » notifié par l'autorité verbalisante au procureur du roi, au collège communal, au fonctionnaire délégué, au maître de l'ouvrage, à tout titulaire du droit réel sur le bien immobilier et à toute personne qui fait usage du bien immobilier⁹⁶. Le délai dans lequel doit être effectuée la notification deviendra « au plus tard dix jours après le constat de l'infraction » selon l'article D.VII.5 du CoDT⁹⁷. Il résulte du nouvel article 159 bis, inséré dans le CWATUP par le décret du 24 mai 2007, qu'une fois les procès-verbaux dressés, il ne sera plus possible pour les contrevenants d'introduire une procédure de régularisation sans qu'un jugement ait été pris ou une amende transactionnelle payée⁹⁸. Le CoDT va remplacer ce mécanisme par une suspension du caractère exécutoire du permis jusqu'au versement de la transaction (voir

⁹¹ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 822.

⁹² Art. D.VII.3 CoDT.

⁹³ Art. 156, al. 2 et 3 (futur art. D.VII.6. CoDT).

⁹⁴ Liège, 7 avril 1965, *Rev. comm.*, 1965, p. 216.

⁹⁵ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 48.

⁹⁶ Art. 156, al. 2 CWATUP ; M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 823.

⁹⁷ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op. cit.*, p. 360.

⁹⁸ Art. 159 bis CWATUP (futur art. Art. D.VII.20 CoDT) ; M. BAZIER, *op. cit.*, p. 85.

infra.)⁹⁹. Dès lors, dans certains cas, il sera sans doute préférable de ne pas dresser procès-verbal trop vite pour laisser la possibilité au contrevenant de réparer au plus vite l'infraction, éventuellement en la faisant couvrir par une régularisation. D'ailleurs, la circulaire ministérielle du 5 juillet 2007 relative aux infractions et aux sanctions en matière d'urbanisme¹⁰⁰ souligne à juste titre qu'il « vaut parfois mieux obtenir l'engagement du contrevenant que l'infraction disparaîtra dans un court délai plutôt que d'engager une procédure pénale plus lourde et plus longue ». La circulaire prévoit cependant que certaines conditions élémentaires doivent être réunies pour ne pas dresser procès-verbal : l'infraction a été commise en toute ignorance, n'est que de faible importance, peut être facilement réparée, l'engagement ferme du contrevenant à faire disparaître l'infraction est recueilli, et un court délai est imposé pour la réparation de l'infraction¹⁰¹.

Le CoDT prévoira expressément pour les agents et fonctionnaires qualifiés la possibilité d'adresser un avertissement aux auteurs présumés de l'infraction ou au propriétaire et de fixer un délai de mise en conformité volontaire¹⁰². Si ces derniers s'exécutent, il sera mis fin à la situation infractionnelle sans devoir passer par la phase contentieuse.

Le procès-verbal n'a que valeur de simple renseignement¹⁰³ même si une partie de la doctrine préfère la solution retenue en droit flamand selon laquelle qu'il fait foi jusqu'à preuve du contraire¹⁰⁴. Le CoDT ne prévoit pas non plus de force probante particulière pour le procès-verbal.

2) L'ordre d'interruption des travaux ou d'exécuter des mesures de sauvegarde

Lorsque les agents et officiers qualifiés constatent une infraction aux règles urbanistiques, l'article 158 du CWATUP (article D.VII.8 du CoDT) leur permet d'ordonner la cessation de l'utilisation du bâtiment ou de l'accomplissement des actes et travaux pour

⁹⁹ Art. D.VII.20 CoDT.

¹⁰⁰ *M.B.*, 26 septembre 2007, pp. 50921 à 50928.

¹⁰¹ J.-M. SECRETIN, « le décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et aux sanctions en matière d'urbanisme », *op. cit.*, pp. 354-355.

¹⁰² Art. D.VII.11. CoDT.

¹⁰³ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op. cit.*, p. 360.

¹⁰⁴ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 929.

autant que ceux-ci ne soient pas conforme au permis délivré, soient exécutés sans permis ou sans déclaration préalable¹⁰⁵. Cet ordre peut être donné verbalement et doit être confirmé dans les cinq jours par le bourgmestre ou par le fonctionnaire-délégué¹⁰⁶. Il est possible de demander la suspension de cette mesure par la voie du référé devant le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel les actes et travaux ont été accomplis¹⁰⁷. De plus, l'article 158 du CWATUP, ainsi que l'article 71 du décret flamand et l'article 184 de l'ordonnance bruxelloise érige en infraction urbanistique, assortie d'une sanction spécifique, la poursuite des travaux ou actes en violation de l'ordre d'arrêt.

En pratique, la constatation par procès-verbal intervient le plus souvent à la suite d'une dénonciation ou plainte des voisins¹⁰⁸ et des associations de défense de l'environnement, à la demande d'une banque lorsqu'elle accorde un prêt et qu'elle veut avoir toutes les garanties du bien sur lequel elle place une garantie hypothécaire, ou par l'intervention du notaire en vertu de son devoir d'investigation à l'occasion d'une vente¹⁰⁹. Les deux premières situations ne présentant pas de difficultés de compréhension, nous allons nous attarder en particulier sur le rôle du notaire à l'occasion de la recherche et de l'identification des infractions dans le cadre de la vente.

b. L'étendue de l'intervention notariale dans l'identification des infractions urbanistiques

Avant tout, s'agissant des limites du rôle du notaire dans l'identification des situations infractionnelles, il faut rappeler que le celui-ci « n'a (en principe) pas à procéder à des constats matériels dont il a toujours été admis qu'ils ne lui incombent pas »¹¹⁰ : le notaire ne

¹⁰⁵ M. BAZIER, *op. cit.*, p. 85 ; Liège, 21 octobre 2002, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 1715 et s.

¹⁰⁶ M. BOES, « l'acte notarié au risque de l'infraction », *op. cit.*, p. 699 ; Mons, 29 septembre 2011, *Amén.-Env.*, 2012, p. 108.

¹⁰⁷ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 823.

¹⁰⁸ M. BAZIER, *op. cit.*, p. 84.

¹⁰⁹ Selon Anne Staquet, responsable de l'urbanisme dans la commune de Le Roeulx.

¹¹⁰ P.-Y. ERNEUX, *le notaire dans la pratique du droit public immobilier*, 4^{ème} Université d'été du conseil francophone de la F.R.N.B. (syllabus), 9-10 septembre 2010, p. 186, citant J. DEMBLON, « Organisation et déontologie du notariat – 1. La fonction notariale », in *Rép. not.*, tome XI, livre Y, Bruxelles, Larcier, 1992, p. 81.

fait pas partie des agents et fonctionnaires habilités par l'article 156 du CWATUP (article D.VII.3 du CoDT) à constater les infractions urbanistiques.

Avant la passation de l'acte de vente, d'une part, le notaire peut s'apercevoir de l'existence d'une infraction au moment où il recevra l'état hypothécaire du bien immeuble objet de la vente. En effet, en vertu de l'article 159 du CWATUP (article D.VII.25 du CoDT), la citation devant le tribunal correctionnel ou l'exploit introductif d'instance concernant une infraction urbanistique doit être transcrite à la conservation des hypothèques de la situation des biens. Malheureusement, il arrive souvent que l'état hypothécaire ne révèle pas l'existence d'une infraction urbanistique lorsqu'elle n'a pas encore fait l'objet de citation ou d'exploit transcrit¹¹¹.

D'autre part, selon certaines circonstances de fait, il existe des indices qui doivent éveiller les soupçons du notaire normalement prudent et diligent quant à la possible existence d'une infraction ;

D'abord, les déclarations des parties et les questions posées par celles-ci, comme par exemple à propos d'une piscine ou d'une véranda, pourrait être de nature à attirer l'attention du notaire sur l'existence d'une telle construction et, partant, l'amener à interroger le vendeur sur l'existence d'un permis d'urbanisme ainsi que le respect de ses prescriptions si la législation en vigueur le prévoyait¹¹².

Ensuite, le fait qu'une construction n'apparaisse pas sur le plan cadastral peut être un signe du défaut de permis. S'il se rend sur place, il pourrait aussi constater que des travaux récents ont été effectués. Il appartiendra aussi au notaire de s'adresser à la commune ou au fonctionnaire délégué sur la présence d'un permis¹¹³.

Le notaire pourrait aussi être interpellé dans le cadre d'une vente d'appartement dans un immeuble renseigné au cadastre comme étant une « maison unifamiliale ». Il se posera la question de savoir si les travaux de division horizontale du bien étaient soumis à permis¹¹⁴.

¹¹¹ M. BOES, « l'acte notarié au risque de l'infraction », *op. cit.*, pp. 714-715.

¹¹² C. AUGHUET et P.-Y. ERNEUX, « 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 : la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 71.

¹¹³ M. BOES, « l'acte notarié au risque de l'infraction », *op. cit.*, pp. 715-716.

¹¹⁴ C. AUGHUET et P.-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 71.

Il peut arriver aussi qu'au moment de la passation de l'acte de vente chez le notaire, un problème quant à une éventuelle infraction apparaisse, résultant par exemple des dernières discussions entre les parties et le notaire. Dans ce cas la il vaut mieux différer la signature de l'acte et d'entreprendre des recherches pour déterminer si on est effectivement en présence d'une infraction et, le cas échéant, de quel type¹¹⁵.

Pour Mr. Erneux, Mme. Aughuet et Mr. Lejeune, face à indices permettant de soupçonner l'existence d'une infraction urbanistique, le notaire ne peut laisser planer le moindre doute ; en vertu de son devoir de conseil et la nécessité d'assurer la sécurité juridique, il devrait attirer l'attention des parties sur l'éventualité d'une infraction et, le cas échéant, les inviter à s'entourer d'experts techniques (architectes, géomètre,...) et les accompagner dans les démarches, notamment auprès des autorités communales, nécessaires à la clarification de l'infraction¹¹⁶.

Afin de vérifier l'existence d'une infraction urbanistique, le notaire doit effectuer une démarche composée en principe de 3 étapes : contrôler que les actes et travaux nécessitent une autorisation en vertu des dispositions décrétales déterminant les actes et travaux soumis à un permis d'urbanisme au moment de leur réalisation, s'assurer que les actes et travaux ne soient pas considérés comme étant de « minime importance » et donc dispensés de permis d'urbanisme et enfin, vérifier si les travaux ne requièrent pas un permis d'urbanisme en vertu d'un règlement urbanistique¹¹⁷.

2^{ème} partie : sanctions relatives à la vente

Les infractions urbanistiques qui grèvent un bien faisant l'objet d'une vente sont susceptibles d'entacher la vente d'une irrégularité, dont l'appréhension en droit civil n'est pas sans poser question. On va distinguer 2 cas : la vente comme élément constitutif de l'infraction et la vente affecté d'une infraction urbanistique.

¹¹⁵ M. BOES, « l'acte notarié au risque de l'infraction », *op. cit.*, p. 717.

¹¹⁶ Y. LEJEUNE et P.-Y. ERNEUX, « Droit public immobilier et notariat : quelles perspectives ? », in *Le service notarial : réflexions critiques et prospectives*, Colloque en hommage à Michel GREGOIRE, Bruxelles, Bruylant, 2000, p. 148.

¹¹⁷ C. AUGHUET et P.-Y. ERNEUX, *op. cit.*, pp. 72-73.

1. La vente comme élément constitutif de l'infraction

La vente immobilière est susceptible de constituer une infraction urbanistique chaque fois qu'elle doit être précédée d'un permis qui n'a pas été obtenu ou qui est périmé ou annulé au moment de la vente¹¹⁸. Cela s'applique dans 2 cas : la vente d'un lot sans permis de lotir ou d'urbanisation valable autorisant cette division ou encore la vente d'un appartement au sein d'un immeuble existant lorsque la création de cette unité de logement n'est pas couverte par un permis d'urbanisme valable¹¹⁹.

a. Vente d'un lot créé sans permis d'urbanisation

Un permis d'urbanisation est préalable requis en cas de morcellement d'une propriété répondant à certaines conditions : d'une part, il n'est exigé que pour certains modes de mises à disposition du ou des lots le constituant comme la vente en ce qui nous concerne. D'autre part, si au moins un des lots ainsi formé est affecté soit à la construction d'habitation, au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisés pour l'habitation, la construction d'un bâtiment destiné aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petites industries¹²⁰.

N'oublions pas que l'urbanisation d'un bien se réalise successivement par la division cadastrale du bien en au moins deux lots non bâtis, la vente ou la cession d'au moins un des lots ainsi formés, ainsi que l'octroi d'un ou de plusieurs permis d'urbanisme relatif à la réalisation de construction ou d'aménagements sur les lots formés¹²¹.

Si la vente d'un bien a pour effet de diviser ce dernier au sens de l'article 88 du CWATUPE (article D.IV.3 CoDT) sans disposer d'un permis d'urbanisation préalablement, la vente matérialisera l'infraction et créera une situation illégale¹²².

¹¹⁸ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 107.

¹¹⁹ *Ibid.*

¹²⁰ V. DAPSENS, « Législation sur l'urbanisme – Région wallonne : opérations immobilières et intervention du notaire », *D.J.M.M.*, 30 mai 2009, p. 21.

¹²¹ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, 2015, p. 790.

¹²² O. VAN KINDERE, *op. cit.*, pp. 136 et s.

À cet égard, il est fait référence à un arrêt du 24 février 2011 dans lequel la Cour de cassation interdit la vente d'un bien sans disposer préalablement d'un permis de lotir et ce, même si la vente est affectée de la condition suspensive d'obtention d'un permis de lotir¹²³.

b. Vente d'un appartement au sein d'un immeuble existant sans permis d'urbanisme

L'hypothèse ici visée est la vente d'un appartement au sein d'un immeuble dont la division horizontale a été effectuée sans permis d'urbanisme exigé. Ce dernier mot est capital dans la mesure où les actes opérant une division horizontale n'ont pas toujours été soumis à permis d'urbanisme. Une autre difficulté réside dans le nombre de réformes qu'a subit le droit de l'urbanisme modifiant donc les exigences d'un tel permis ; ainsi, un acte pouvait très bien être soumis à permis en vertu d'une certaine législation, alors qu'il n'aurait pas dû remplir cette formalité sous une nouvelle législation. En pratique, le notaire aura un rôle primordial dans cette matière puisque dans le cadre d'une vente d'un appartement dont le permis d'urbanisme autorisant sa création fait défaut, il sera astreint à un périlleux exercice d'archéologie juridique : « pour vérifier la légalité des divisions entreprises par le passé sans permis d'urbanisme préalable, il doit s'assurer que la division a été légalement acquise à une époque où aucun permis d'urbanisme n'était requis à cette fin »¹²⁴. Dans le cas contraire la vente aurait pour effet de consommer l'infraction urbanistique¹²⁵.

En conséquence, si le notaire passe un acte dans lequel la division devait faire l'objet d'un permis, sans permis préalable, il prête son concours à la commission d'une infraction pénale. La responsabilité du notaire pourra donc être engagée, tant au niveau civil que pénal.

c. Nullité absolue

¹²³ Cass., 24 février 2011, R.G. n° C.09.0553.F.

¹²⁴ C. AUGHUET, P.-Y. ERNEUX, et J. VAN YPERSELE, « 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 *A l'origine de la responsabilité du notaire: la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 34.

¹²⁵ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 107.

Il ne fait guère de doute que la vente ne peut avoir lieu lorsqu'elle a pour effet de consommer l'infraction urbanistique.

Dès lors, la vente dont l'objet est a pour effet de consommer l'infraction pénale sera contraire à l'ordre public car elle crée une situation illégale¹²⁶. Le non-respect de cet ordre public devrait entraîner la nullité de la vente pour illicéité de l'objet¹²⁷. Le juge d'ailleurs a d'ailleurs l'obligation de soulever d'office la nullité pour contrariété à l'ordre public¹²⁸.

Dans pareilles circonstances, la vente est susceptible d'engager la responsabilité pénale du vendeur, auteur de l'infraction. De plus, la responsabilité du notaire ou de l'agent immobilier est pourra aussi être engagée en qualité de co-auteurs ou de complices de l'infraction car leur intervention a eu pour effet de commettre l'infraction¹²⁹. N'oublions pas que le nouveau propriétaire qui hérite de la situation infractionnelle sera susceptible de commettre l'infraction de maintien dès le jour où la matérialité de l'infraction lui est révélée.¹³⁰

2. La vente affectée d'une infraction urbanistique

Nous commencerons par analyser le traitement d'une infraction urbanistique grevant l'immeuble faisant objet de la vente à partir du moment où elle est avérée. Ensuite, nous passerons en revue les différentes conséquences possibles de l'infraction sur la vente, notamment concernant son éventuelle nullité.

a. Traitement de l'existence d'une infraction dans le cadre de la vente

i. *Prise de position prioritaire du ministère public*

Après la notification du procès-verbal de constatation de l'infraction, le procureur du roi se voit accorder un délai de nonante jours à partir de la demande qui lui est faite pour

¹²⁶ *Ibid.*, p. 111.

¹²⁷ G. CARNOY, « La vente d'un immeuble affecté d'une irrégularité d'urbanisme », disponible sur <http://gillescarnoy.be/2013/01/15/la-vente-dun-immeuble-affecte-dune-irregularite-durbanisme/>, p. 11.

¹²⁸ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 10.

¹²⁹ *Ibid.*

¹³⁰ C. AUGHUET, P.-Y. ERNEUX, et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, pp. 60 et 61.

marquer son intention de poursuivre pénalement devant le tribunal correctionnel les auteurs de l'infraction.

En effet, il ressort des articles 155, §6, alinéa 4, et 157, alinéa 2, du CWATUP que le fonctionnaire délégué, avant de pouvoir proposer une transaction ou d'intenter une action civile, doit demander au ministère public qu'il prenne position¹³¹. A cet égard, un arrêt de la cour de cassation a précisé que la seule transmission du procès verbal de l'infraction ne suffisait pas à faire courir le délai, la demande du fonctionnaire délégué doit être « explicite et interroger sans ambiguïté le procureur du roi sur la nécessité de manifester dans les nonante jours son intention de poursuivre ou non les faits dénoncés »¹³² ; la simple notification du procès-verbal de l'infraction ne suffit donc pas à faire courir le délai. Cependant cet arrêt sera contredit par l'article D.VII.16 du CoDT qui fait courir le délai à partir de la réception du procès-verbal.

C'est depuis le décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et aux sanctions en matière d'urbanisme, dont l'intention était assurer cette priorité au parquet, que l'autorité administrative ne peut plus intervenir avant la prise de décision du ministère public¹³³. Certains en ont d'ailleurs conclu que « le pénal tenait l'administratif en état »¹³⁴.

Dès lors que le procureur du roi a reçu cette demande expresse du fonctionnaire délégué, soit il marque son intention de poursuivre pénalement l'infraction avant l'expiration du délai et le tribunal correctionnel sera saisi de la demande, soit il ne se manifeste pas dans le délai qui lui est imparti ou décide expressément de ne pas poursuivre dans ce délai, le dossier ressortira par conséquent de la compétence du fonctionnaire délégué et ne sera pas sanctionné pénalement¹³⁵. Lorsque le procureur du roi ne poursuit pas l'infraction pénale, Le CoDT prévoit l'organisation d'une réunion de concertation avec le contrevenant, le collège communal, et le fonctionnaire délégué afin de tenter de régler hors contentieux la situation infractionnelle.

¹³¹ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op. cit.*, pp. 356-357.

¹³² Cass., 23 janvier 2013, R.G. n° P.12.1424.F.

¹³³ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 51.

¹³⁴ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op. cit.*, p. 357.

¹³⁵ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 824.

ii. Intervention de l'autorité administrative dans le cadre de la procédure judiciaire détermine si l'infraction est régularisable ou non

A défaut du procureur du roi d'avoir manifesté son intention de poursuivre dans le délai, le fonctionnaire délégué aura la lourde tâche d'apprécier si les actes et travaux infractionnels sont susceptibles d'être régularisés. Il aura l'obligation de proposer une transaction au contrevenant si la régularisation est possible¹³⁶, eu égard à la réglementation en vigueur égard à la destination générale de la zone ou à son caractère architectural et s'il s'agit d'une infraction d'exécution ou de maintien des actes et travaux sans permis ou déclaration¹³⁷. Dans le cas contraire, il a le devoir de solliciter une mesure de réparation directe devant le tribunal civil.

De cette manière, le décret a voulu empêcher l'interventionnisme de la procédure administrative sur les poursuites pénales en cours¹³⁸. En effet, un permis de régularisation pouvait être délivré en cours d'instance pénale, ce qui aboutissait le plus souvent à un enterrement de première classe du dossier, par une remise *sine die*¹³⁹. Cela entraînait une démotivation des parquets et constituait une cause de la rareté des poursuites. Le législateur wallon souhaitait lutter contre l'impunité en assurant que toute infraction urbanistique constatée fera l'objet d'une sanction administrative ou d'une mesure de réparation, tout en favorisant le recours à la régularisation¹⁴⁰.

- Infraction régularisable

Si le fonctionnaire délégué estime l'infraction régularisable, il a l'obligation de proposer une transaction au contrevenant. Le collège communal doit y marquer son accord dans un délai de 90 jours à dater de la demande du gouvernement ou du fonctionnaire délégué, son silence passé ce délai étant réputé favorable¹⁴¹. A défaut d'accord du conseil

¹³⁶ Art. 155, §6, al. 2 CWATUP.

¹³⁷ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 826.

¹³⁸ *Doc.*, Parl. wall., (2006-2007), 594, n°1, *Exposé es motifs*, p. 2.

¹³⁹ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op. cit.*, p. 346.

¹⁴⁰ *Ibid.*, pp. 354-355.

¹⁴¹ Art. 155, §6, al. 1-3 CWATUP

communal, le fonctionnaire délégué devra poursuivre devant le tribunal civil une des mesures de réparation directe¹⁴². Dans le CoDT, s'il existe un désaccord entre le fonctionnaire délégué et le collège communal, la proposition de l'autorité qui a constaté l'infraction prévaut¹⁴³.

La transaction devra encore être acceptée par le contrevenant¹⁴⁴. Il devra s'acquitter d'une somme transactionnelle dont le montant ne peut être inférieur à 250 euros, ni supérieur à 25.000 euros¹⁴⁵. Ces montants étant particulièrement élevés, le contrevenant pourrait refuser, cette situation pourra être assimilée à celle dans laquelle la transaction n'est pas envisageable, de sorte que le fonctionnaire délégué devra solliciter une des mesures de réparation directe devant le tribunal civil¹⁴⁶. Une fois le paiement de la transaction effectué, celle-ci aura un double effet ; elle aura pour première conséquence d'entraîner l'extinction de l'action publique et le droit pour les autorités publiques de demander une mesure de réparation directe devant les tribunaux judiciaires, sous réserve de l'acceptation de la demande de régularisation¹⁴⁷. Deuxièmement, une fois la transaction payée, le contrevenant pourra déposer une demande de permis de régularisation afin de mettre un terme à la situation infractionnelle et éviter de nouvelles poursuites¹⁴⁸. L'obtention ultérieure d'un permis de régularisation ne fait pas disparaître l'infraction¹⁴⁹. En effet, Une régularisation ultérieure n'empêche pas à une condamnation pénale du chef de l'exécution ou du maintien de travaux sans permis pour la période précédant la délivrance du permis de régularisation¹⁵⁰. Mais en pratique, dans la majorité des cas, l'octroi d'un tel permis mène à l'abandon des poursuites¹⁵¹.

Le point négatif de la transaction est qu'elle ne garantit pas que la demande de permis de régularisation soit acceptée¹⁵². Les montants étant élevés, le cas où la transaction est payée mais la régularisation non octroyée par la suite pourrait survenir. Le CoDT a remplacé

¹⁴² M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 827.

¹⁴³ Art. D.VII.18 CoDT

¹⁴⁴ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op. cit.*, p. 360.

¹⁴⁵ Le détail exacte du calcul de la transaction es fixé aux articles 449 et suivants du CWATUP et varie en fonction de l'infraction commise.

¹⁴⁶ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op. cit.*, p. 361.

¹⁴⁷ O. JAMAR, *op. cit.*, p 53.

¹⁴⁸ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, pp. 827-828.

¹⁴⁹ LOUVEAUX, B., et VAN YPERSELE, J., *Le droit de l'urbanisme : en Belgique et dans ses trois régions*, 2e éd., Bruxelles, Larcier, 2006, p. 887.

¹⁵⁰ Cass., 2^e ch., 27 mars 2001, *Pas.*, 2001, I, n° 162 ; Cass., 4 juin 1996, *Pas.*, 1996, p. 571.

¹⁵¹ *Bull. Q.R.*, Chambre, question n° 382, M. SIMONS, 23 juin 1993, 1993-1994, n° 115, p. 12.113.

¹⁵² C.E., 8 avril 2010, n° 202.867, *NOEL ET KROBER*.

l'irrecevabilité des demandes de permis de régularisation dès que l'infraction est constatée par procès-verbal par une suspension du caractère exécutoire du permis de régularisation jusqu'au paiement de la transaction¹⁵³. Cela résout la difficulté en prévoyant que le contrevenant peut introduire une demande de permis tout en négociant le montant de la transaction avec les autorités¹⁵⁴. S'il obtient son permis, il versera le montant de la transaction qui rendra son permis exécutoire. Dans le cas contraire, la situation infractionnelle perdure et une sanction sera imposée, mais le contrevenant n'aura pas versé « inutilement » le montant transactionnel¹⁵⁵. On peut aussi regretter que le champ d'application de la transaction soit limité à l'hypothèse des travaux réalisés en violation de l'obligation de permis d'urbanisme ou de déclaration urbanistique¹⁵⁶; on pourrait étendre aux autres hypothèses d'infraction, comme celles de la violation d'un instrument réglementaire ou du contenu d'un permis.

Parallèlement à son objectif de garantir que toute infraction soit sanctionnée d'une manière ou d'une autre, le décret a voulu en quelque sorte maintenir un certain équilibre en élargissant le champ d'application du permis de régularisation. Désormais, il résulte de l'article 155, §6, du CWATUP que l'infraction est régularisable si l'acte qui la constitue peut faire l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'une déclaration préalable sur base de deux critères cumulatif ; d'une part, de la réglementation en vigueur, soit lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit lors du dépôt de la demande de régularisation, ou en application d'une des règles de dérogations prévues aux articles 110 à 113 ou 127, §3, du CWATUP¹⁵⁷. D'autre part, on doit prendre en considération la destination générale de la zone ou de son caractère architectural pour apprécier si la régularisation est possible. En effet, préalablement au décret, deux questions étaient sujets à controverse ; la première était de savoir si une dérogation était possible au stade de la régularisation¹⁵⁸, la deuxième se posait quant à la possibilité de tenir compte de la réglementation du moment de la demande de régularisation pour accorder le permis¹⁵⁹. Désormais, si le bien remplit les conditions d'octroi d'un permis dérogatoire et que celles-ci ne heurtent pas la destination générale de la zone ou son caractère architectural, le

¹⁵³ Art. D.VII.20 CoDT.

¹⁵⁴ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, pp. 837.

¹⁵⁵ *Ibid.*

¹⁵⁶ M. DELNOY, « Infractions et sanctions d'urbanisme en Région Wallonne : vers une nouvelle réforme ? », *op. cit.*, p. 623.

¹⁵⁷ Art. 157, al. 2 CWATUP ; O. JAMAR, *op. cit.*, p. 51.

¹⁵⁸ F. HAUMONT, *op. cit.*, n° 1232 ; J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op. cit.*, n° 748.

¹⁵⁹ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 51 ; C.E., n°100.287 du 25 octobre 2001, Verpreat, *Amén.-Env.* 2002/2, p. 145, obs. J.-F. NEURAY ; C.E., n°39.546 du 2 juin 1992, Leroy, *Amén.-Env.* 1992, p. 252.

permis pourra être octroyé¹⁶⁰. De plus, l'appréciation du caractère régularisable des actes et travaux infractionnels se fera en fonction de la réglementation « la plus favorable »¹⁶¹, qui permet la régularisation, entre celle en vigueur lors de leur accomplissement et celle du dépôt de la demande¹⁶².

- Infraction non régularisable

Depuis l'entrée en vigueur du décret u 24 mai 2007, si le ministère public n'a pas décidé de poursuivre pénalement et si les infraction sont trop graves pour être régularisées selon le fonctionnaire délégué, celui-ci a l'obligation de poursuivre devant le tribunal civil une des mesures de réparation que l'on explicitera ci-après¹⁶³. Le CoDT modifie quelque peu cet article en prévoyant qu'en cas d'impossibilité de régularisation, le fonctionnaire délégué uniquement peut imposer des « mesures de restitutions », ces dernières n'étant pas précisées dans le code¹⁶⁴. Dans la pratique, il arrive que le fonctionnaire, d'une démarche volontaire non prévue dans le CWATUP, informe le contrevenant par lettre du caractère non régularisable de l'infraction et l'invite à remettre les lieux en état¹⁶⁵. Cette lettre ne constitue qu'une proposition amiable et ne n'est pas susceptible de recours devant le conseil d'état¹⁶⁶. En effet, les mesure de réparation directe ne peuvent être imposées que par une décision d'une juridiction judiciaire devant laquelle le contrevenant a la possibilité de contester la décision du fonctionnaire délégué considérant les actes et travaux comme non régularisables¹⁶⁷.

La nature de mesures de réparation présente un caractère civil selon la cour de cassation et la cour constitutionnelle¹⁶⁸. Ces mesures ne constituent pas des peines¹⁶⁹; en effet elles ne tendent pas à réprimer le comportement illégal, mais plutôt à réparer les

¹⁶⁰ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op. cit.*, p. 361.

¹⁶¹ *Ibid.*, p. 363.

¹⁶² M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, pp. 829-830.

¹⁶³ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 54.

¹⁶⁴ Art. D.VII.21 CoDT.

¹⁶⁵ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 829.

¹⁶⁶ C.E., 22 janvier 2013, n° 222.187, CAMPANELLA ; C.E., 17 avril 2013, n° 223.196, CAMPANELLA.

¹⁶⁷ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 826.

¹⁶⁸ Cass. 26 avril 1989, *Pas.*, 1989, I, p. 888 ; C.A., 26 novembre 2003, n° 154/2003 ; C. const., 19 mars 2008, n° 59/2008.

¹⁶⁹ C.A., 19 janvier 2005, n° 10/2005.

conséquences dommageables de l'infraction pour le bon aménagement du territoire et l'intérêt général¹⁷⁰.

A noter que toute personne condamnée pour une infraction urbanistique peut se voir infligée une mesure de réparation directe sans qu'une violation du droit de propriété ne puisse être valablement invoquée dans le chef du tiers acquéreur ; c'est une conséquence lourde pour l'acquéreur puisque celui-ci subira les conséquences de la remise en état et devra en supporter l'exécution sans toutefois devoir effectuer lui-même la réparation¹⁷¹. Effectivement, l'action de remise en état est une action qui porte sur l'immeuble et présente dès lors un caractère réel¹⁷². Elle peut donc être imposée à un non propriétaire¹⁷³. Dès lors, le propriétaire actuel, même s'il n'est pas partie à la cause, risque de devenir auteur d'un délit de maintien des travaux irréguliers. Cette jurisprudence est qualifiée à juste titre d'« étonnante, sans doute par les difficultés d'exécution qu'elle peut susciter » et en ce qu'elle déroge de façon remarquable à la règle qu'il ne peut être porté atteinte à des droits civils sans que leur titulaire ait été entendu »¹⁷⁴. Il existe un certain nombre de mesures de protection prévues par des dispositions légales ; les candidats acquéreurs sont tenus informer par la transcription de l'action et de la décision à la conservation des hypothèques (voir *supra*). Les acquéreurs peuvent aussi obtenir l'annulation de leur titre d'acquisition sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable, tout comme le propriétaire pas à la cause peut former recours de tierce opposition¹⁷⁵. Une action en responsabilité extracontractuelle en vue de la réparation du préjudice subi n'est pas à exclure. Cette jurisprudence est qualifiée à juste titre d'« étonnante, sans doute par les difficultés d'exécution qu'elle peut susciter » et en ce qu'elle déroge de façon remarquable à la règle qu'il ne peut être porté atteinte à des droits civils sans que leur titulaire ait été entendu »¹⁷⁶.

¹⁷⁰ Cass., 14 mai 2013, R.G. n° P.12.1218.N.

¹⁷¹ Cass., 22 février 2005, R.G. n° P.04.0998.N.

¹⁷² J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 994 ; Civ Hasselt, 18 juin 1999, *T.M.R.*, 1999, p. 469.

¹⁷³ Anvers, 19 décembre 1996, *T.M.R.*, 1999, p. 468.

¹⁷⁴ J.-L. VAN BOXSTAEL, «L'aliénation d'une construction irrégulière», *Rev. not. belge*, 1998, p. 484, n° 26.

¹⁷⁵ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 996.

¹⁷⁶ J.-L. VAN BOXSTAEL, «L'aliénation d'une construction irrégulière», *Rev. not. belge*, 1998, p. 484, n° 26.

Puisque ces mesures ne relèvent pas du droit commun civil ou pénal mais constituent des sanctions administratives spécifiques au droit de l'urbanisme¹⁷⁷, les tribunaux de l'ordre judiciaire ne peuvent les ordonner qu'à l'initiative et à la demande d'une autorité administrative¹⁷⁸.

Il existe trois types de réparation directe énumérés à l'article 157, alinéa 1, du CWATUP et qui subsisteront après la réforme du CoDT¹⁷⁹:

- La remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive.
- L'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagements. Ce type de mesure est de nature à permettre la régularisation d'une situation infractionnelle en violation des règles du droit de l'urbanisme, ce que ne permet pas la transaction¹⁸⁰. En effet, cette procédure implique que les travaux et actes qui en font l'objet soient autorisés en vertu d'un permis délivré en conformité avec les règles de droit de l'urbanisme assouplies par le décret du 24 mai 2007¹⁸¹.
- Paiement d'une somme représentative de tout ou partie de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction¹⁸². Ce type de mesure n'est pas de nature, comme la mesure précédente, à mettre fin à l'irrégularité de constructions ou de leur utilisation, singulièrement si le bien est classé ou inscrit sur une liste de sauvegarde¹⁸³. A noter que le contrevenant peut s'exonérer du paiement de la plus-value en remettant les lieux dans leur pristin état et dans un délai d'un an¹⁸⁴.

Par rapport à ces mesures, on relève une incertitude liée aux travaux d'aménagements et à la plus-value ; on est en droit de se poser la question si on peut les considérer comme des mesures de restitution, celles-ci ayant pour objet de rétablir l'état des choses antérieur à l'infraction et de faire cesser l'état délictueux. En effet, de ce point de vue la, on peut encore accepter les travaux d'aménagements mais beaucoup plus difficilement le payement de la

¹⁷⁷ M. BAZIER, *op. cit.*, p. 85.

¹⁷⁸ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 54

¹⁷⁹ Art. D.VII.13. et D.VII.22 CoDT.

¹⁸⁰ M. DELNOY, *op. cit.*, pp. 451 et 452 ; voy. aussi A.-V. BARLET, « Droit de la construction », *Act. dr.*, 1991/4, pp. 1045 et 1046.

¹⁸¹ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 55.

¹⁸² L'article CWATUP exclut cette mesure lorsque le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé.

¹⁸³ M. DELNOY, *op. cit.*, pp. 451 et 452 ; A.-V. BARLET, « Droit de la construction », *Act. dr.*, 1991/4, pp. 1045 et 1046.

¹⁸⁴ Art. 155, §2, al. 3, CWATUP.

plus-value ; en effet, en quoi consisterait elle une remise des choses au pristin état ? Cela paraît a priori problématique mais la jurisprudence de la Cour de cassation a tranché le problème¹⁸⁵ ; toute mesure de réparation directe est considérée comme une annihilation de l'infraction concernée en sorte que son exécution suffit à faire cesser l'état délictueux. Le critère ultime de contrôle de la légalité interne de la mesure de réparation directe doit être le bon aménagement des lieux ainsi que la proportionnalité. La cour a d'ailleurs admis une mesure de réparation directe même si cette mesure entraîne le maintien d'une situation contraire aux prescriptions urbanistiques applicables¹⁸⁶. Malgré cela, l'incertitude subsiste notamment au regard du principe d'égalité en ce qui concerne la volonté du législateur exposée dans le cadre des travaux préparatoires¹⁸⁷. Une intervention du législateur serait la bienvenue.

Ces mesures d'exécution directe peuvent être assorties de sanctions spécifiques destinées à garantir leur bonne exécution.

D'une part, si les mesures ordonnées par le juge ne sont pas exécutées dans les délais prescrits, l'autorité administrative et éventuellement la partie civile peuvent pourvoir à l'exécution d'office des mesures ordonnées¹⁸⁸. Dans la pratique, les autorités n'usent jamais de cette faculté que ce soit pour des raisons financières ou par manque de courage politique¹⁸⁹. On ne peut que regretter cette « paresse » de l'administration qui n'assure pas l'exécution forcée du jugement, renforçant encore plus le sentiment d'impunité.

Cependant, pour éviter les problèmes de l'exécution d'office, l'administration peut user de sa faculté à solliciter du tribunal qu'il ordonne une astreinte ; le contrevenant sera condamné à payer une somme d'argent payable jusqu'à la réalisation de la mesure¹⁹⁰.

iii. Intervention du tribunal correctionnel

¹⁸⁵ Cass., 25 mars 2011, n° C.10.0016.N. ; Cass., 24 novembre 2009, R.G. n°P.09.0278.N.

¹⁸⁶ Cass., 15 septembre 2009, R.G. n°P.09.0182.N.

¹⁸⁷ M. DELNOY, « Infractions et sanctions d'urbanisme en Région Wallonne : vers une nouvelle réforme ? », *op. cit.*, pp. 627-628.

¹⁸⁸ Art. 155, §4, CWATUP.

¹⁸⁹ J.-M. SECRETIN, « définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », *op. cit.*, p. 350.

¹⁹⁰ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 57.

Toujours dans le cadre mis en place par le décret du 24 mai 2007, le tribunal correctionnel peut être saisi par le Procureur du Roi s'il décide de poursuivre pénalement l'infraction dans le délai de 90 qui lui est imparti ou même au-delà si l'action pénale n'a pas été éteinte par une transaction ou par la prescription acquisitive, de même que dans le cas où le contrevenant a payé l'amende transactionnelle mais n'a pas fait régulariser les travaux irréguliers alors que leur maintien est susceptible d'être sanctionné à son tour¹⁹¹. Dans ces situations, le juge pénal sera compétent pour prononcer une sanction pénale prévue à l'article 154 du CWATUP qui prévoit des amendes et/ou des peines de prison. Ces peines seront revues à la baisse par la réforme du CoDT¹⁹². Comme nous l'avons déjà mentionné, les professionnels¹⁹³ se voient infligés une sanction renforcée par rapport aux non professionnels¹⁹⁴ en vertu de leur devoir de conseil. En pratique toutefois, les poursuites pénales sont beaucoup plus facilement intentées contre les propriétaires des biens en infraction plutôt que contre les professionnels qui sont finalement peu inquiétés¹⁹⁵.

Le tribunal correctionnel est également compétent pour se prononcer sur les mesures de réparations directes à condition que celles-ci soient sur initiative ou proposition des autorités administratives¹⁹⁶. Dans la mesure où ces mesures ont un caractère civil, ne constituent pas des peines et n'ont donc pas pour objectif de punir, on comprend que le législateur ait permis qu'elles soient poursuivies tant devant le juge civil que le juge répressif¹⁹⁷.

La détermination du choix de la mesure sera laissée à l'administration qui constate; le collège communal et le fonctionnaire délégué agissent conjointement ou séparément¹⁹⁸. En cas de demandes divergentes formulées par le fonctionnaire délégué et le collège communal, la cour de cassation, au vu du silence du CWATUP en la matière, laisse au juge le pouvoir de décider entre les deux demandes en fonction du principe de proportionnalité¹⁹⁹. A noter qu'en Flandre, la cour constitutionnelle a validé que la liberté de choix de l'administration soit

¹⁹¹ O. JAMAR, *op. cit.*, pp. 57 et 58.

¹⁹² Art. D.VII.12 CoDT.

¹⁹³ Pour les professionnels, les amendes s'échelonnent de 2.000 à 600.000 euros et l'emprisonnement de 15 jours à 6 mois.

¹⁹⁴ Pour les non professionnels, les amendes s'échelonnent de 100 à 300.000 euros et l'emprisonnement de 8 jours à 3 mois.

¹⁹⁵ J. VAN YPERSELE et M. BOES, *op. cit.*, pp. 339-340.

¹⁹⁶ Art. 155, §1, CWATUP.

¹⁹⁷ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 799.

¹⁹⁸ *ibid.*, p. 800.

¹⁹⁹ Cass., 16 janvier 2002, *Amén.-Env.*, 2002, pp. 263 et s.

limitée à la réclamation de la plus-value, lorsque les conditions imposées par le décret sont remplies²⁰⁰. Selon Mr. Vansant, leur décision est fondée sur une appréciation du bon aménagement des lieux lors de laquelle ils ne seront pas limités par les plans, règlements et les permis²⁰¹. Cette position sera critiquée par Mme. van Ypersele et Mme. Olivier, qui estiment que la mesure de réparation demandée est illégale si elle s'avère contraire aux plans d'aménagements et aux prescriptions urbanistiques en vigueur²⁰².

Même si le juge sera en principe tenu d'ordonner la mesure demandée par l'administration, il exerce sur celle-ci un contrôle de légalité interne et externe ; un examen judiciaire de la légalité de la demande ainsi que de sa nécessité pour faire disparaître les conséquences de l'infraction doit être effectué²⁰³. De plus, le juge peut sanctionner une demande manifestement déraisonnable ou disproportionnée²⁰⁴. Il doit vérifier que le choix de la mesure a été effectué dans l'unique objectif d'un bon aménagement du territoire²⁰⁵. La cour de cassation lui reconnaît aussi le pouvoir de vérifier que la demande de l'administration n'est pas entachée d'impartialité²⁰⁶.

Si l'introduction de la demande par le fonctionnaire délégué ou du collège communal devant le tribunal correctionnel ne peut être assimilée à l'intervention d'une partie civile²⁰⁷, on leur reconnaît quand même un statut légal en vertu duquel ils peuvent faire appel et se pourvoir en cassation²⁰⁸.

En vertu du paragraphe 3 de l'article 155 du CWATUP, un tiers peut également se constituer partie civile dans la procédure pénale pour solliciter une mesure de réparation. Cependant l'article précise aussi que ses droits sont « limités pour la réparation directe à celle

²⁰⁰ C. const., 19 décembre 2013, n° 177/2013.

²⁰¹ P. VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening*, Thèse, Université de Gand, 31 mars 2006, pp. 82 et 83.

²⁰² J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, « le pouvoir d'appréciation du juge sur les mesures de réparation en matière d'urbanisme », *Amén.-Env.*, 2014, pp. 73 et s.

²⁰³ F. HAUMONT, « L'urbanisme », *Rép. not.*, t. XIV, Bruxelles, Larcier, 1008, n°s 719 et s. ; Cass., 27 mai 1986, *Pas.*, 1986, I, n° 595 ; Cass., 18 avril 1985, *Pas.*, I, n° 491.

²⁰⁴ Voy. J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, « le pouvoir d'appréciation du juge sur les mesures de réparation en matière d'urbanisme », *op. cit.*, pp. 73 à 82.

²⁰⁵ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 806.

²⁰⁶ Cass., 18 juin 2010, *Amén.-Env.*, 2011, p. 45.

²⁰⁷ Cass., 14 mai 2013, R.G. n° P. 12.1218.N.

²⁰⁸ En effet, il ressort des termes de l'article 155 du CWATUP que le collège communal et le fonctionnaire délégué peuvent « poursuivre » une des mesures de réparation devant le tribunal correctionnel.

choisie par l'autorité compétente, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du condamné »²⁰⁹

Une problématique en la matière relève des conséquences incertaines du dépassement du délai raisonnable en matière de restitution. En effet, l'arrêt *HAMER* de la cour européenne des droits de l'homme a jeté un trouble sur la qualification des mesures de réparation, en particulier celle de la remise en état ; elle estime que cette mesure de démolition peut être considérée comme une peine et doit donc intervenir dans un délai raisonnable²¹⁰. On en déduit que les garanties contenues dans l'article 6 de la Convention doivent être appliquées lorsqu'une personne est condamnée à une mesure de réparation directe, du moins devant le tribunal correctionnel et si elle est porte à de lourdes conséquences²¹¹. Depuis lors plusieurs arrêts de la cour de cassation minimisent l'enseignement de cet arrêt de la cour européenne²¹². D'ailleurs, Mr. Delnoy et Mr. Boes estime que la cour n'entend pas se conformer à cet arrêt et que la mesure de réparation n'est pas une peine pénale²¹³. En définitive, il ressort de la jurisprudence de la cour de cassation qu'un dépassement du délai raisonnable peut entraîner des conséquences, comme par exemple dans l'appréciation du caractère raisonnable de la mesure de réparation sollicitée²¹⁴. L'évolution de cette jurisprudence devra donc être suivie de manière attentive au vu de son utilité relative au caractère continu de certaines infractions²¹⁵.

Un effet primordial des mesures de réparation directe est que les actes et travaux irréguliers ayant fait l'objet d'un jugement ordonnant une mesure de remise en état ou de travaux d'aménagement seront dispensés de permis d'urbanisme si la demande émane du fonctionnaire délégué ou du collège communal²¹⁶ ; ces actes et travaux seront donc régularisés pour l'avenir. En effet, il avait été jugé par la cour de cassation que le maintien illégal des travaux effectués sans autorisation perdure jusqu'à la remise en état des lieux ou la régularisation de la situation illégale²¹⁷. Concernant le passé, une régularisation ultérieure n'empêche pas une condamnation au pénal du chef de l'exécution ou du maintien de travaux

²⁰⁹ Art. 155, §3, CWATUP.

²¹⁰ Cour eur. D.H., 27 novembre 2007, *HAMER*, *J.L.M.B.*, 2008, p. 732.

²¹¹ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 815.

²¹² Cass., 28 octobre 2008, R.G. n° P.08.0880.N ; Cass., 4 novembre 2008, R.G. n° P.08.0081.N.

²¹³ M. DELNOY, « les infractions et sanctions d'urbanisme », *Chron. not.*, vol. 51, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 189 à 195 ; Présentation de Cass., 14 janvier 2014, R.G. n° P.12.1015.N, *Amén.-Env.*, 2014, p. 86.

²¹⁴ Cass., 27 septembre 2011, R.G. n° P.10.2020.N.

²¹⁵ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 816.

²¹⁶ Art. 155, §5, CWATUP.

²¹⁷ Cass., 26 mars 2006, R.G. n° P.05.1574.N.

sans permis²¹⁸. Mais si la construction illégale est maintenue après que décision de condamnation soit devenue définitive, il naît un nouveau délit continu²¹⁹. Il nous paraît anormal que l'article ne prévoit pas cette dispense dans le cas d'une condamnation sur requête d'un tiers constitué partie civile.

Enfin, le tribunal peut aussi, sur demande des acquéreurs ou locataires, annuler leur titre d'acquisition ou de location sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable²²⁰.

iv. Intervention du tribunal civil

Le tribunal civil est compétent pour statuer sur une mesure de réparation directe poursuivie par le fonctionnaire délégué lorsqu'il estime l'infraction non régularisable et que le Ministère public n'a pas poursuivi pénalement²²¹.

Comme devant le tribunal correctionnel, le juge civil peut annuler le titre d'acquisition ou de location à la demande des acquéreurs et des locataires.

Les tiers lésés peuvent se constituer partie civile devant le juge civil pour demander la réparation de leur dommage civil mais leurs droits seront limités pour la mesure de réparation directe choisie par l'autorité compétente sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du contrevenant du dommage que le tiers subit personnellement²²². C'est une exception au principe de la réparation intégrale et en nature dans le domaine de la responsabilité²²³.

Par renvoi de l'article 157 vers le paragraphe 5 de l'article 155 CWATUP, les actes et travaux ayant fait l'objet d'une mesure de réparation directes, soit de remise en état des lieux, soit de travaux d'aménagement, seront dispensés de permis d'urbanisme et donc régularisés pour l'avenir.

²¹⁸ Cass., 27 mars 2001, R.G. n° P.99.0551.N.

²¹⁹ Cass., 12 décembre 2012, R.G. n° P.12.0312.F., *Rev. Dr. Pén.*, 2013, p. 540

²²⁰ Art. 155, §7, CWATUP.

²²¹ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 60.

²²² Art. 157, al. 3, CWATUP.

²²³ G. CARNOY, *op. cit.*, p. 11.

On peut donc remarquer que le propriétaire d'un bien immobilier se retrouve dans une situation délicate à partir du moment où un procès-verbal constatant l'infraction est notifié, en particulier s'il souhaite vendre le bien, puisqu'il ne dispose d'aucun moyen de contester la véracité des constatations du procès verbal, ne peut plus introduire de demande de permis de régularisation, est tributaire de la décision de l'administration sur le caractère régularisable du bien.²²⁴ Il devra donc attendre l'ouverture d'une procédure judiciaire pour argumenter sur le caractère non infractionnel de son bien.

v. *Publicité des infractions*

Bien que le droit actuel de l'urbanisme mette en œuvre une série de mécanismes hétérogènes de révélation de l'existence des irrégularités qui affectent l'immeuble, ce système ne permet pas d'avoir une information complète et certaine sur la régularité ou non d'un immeuble ou des actes et travaux qui y ont été exécutés²²⁵.

Parmi ces mécanisme, comme nous l'avons vu *infra*, le CWATUP prévoit que le procès-verbal de constat et la décision de confirmation des actes soient notifiés au maître de l'ouvrage, à la personne ou l'entrepreneur qui exécute les travaux ou à la personne qui fait usage du bâtiment²²⁶, ainsi qu'en ce qui concerne uniquement le procès-verbal de l'infraction, à tout titulaire de droit réel sur le bien immobilier à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse²²⁷.

Ensuite, en vertu de l'article 159 du CWATUP (article D.VII.25 du CoDT), la citation devant le tribunal correctionnel et l'exploit introductif d'instance concernant une infraction urbanistique doit être transcrite à la conservation des hypothèques de la situation des biens. La citation ou l'exploit doit contenir la désignation cadastrale de l'immeuble pour lequel une infraction a été constatée et identifier le propriétaire sous la forme et sous les sanctions prévues par la loi hypothécaire²²⁸. Toute décision rendue et tout certificat du fonctionnaire délégué certifiant l'exécution du jugement, la conclusion d'une transaction, ou l'obtention

²²⁴ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 831.

²²⁵ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 60.

²²⁶ Art. 158, al. 4, CWATUP (futur art. D.VII.8. CoDT).

²²⁷ Art. 156, al. 1, CWATUP (futur art. D.VII.5. CoDT).

²²⁸ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 61; Cass., 13 mai 1986, *Pas.*, I, p. 1112.

définitive du permis ainsi que l'exécution des travaux conformément aux prescriptions urbanistique par l'intéressé doivent être fait mention en marge de la transcription²²⁹.

Malheureusement, il arrive souvent que l'état hypothécaire ne révèle pas l'existence d'une infraction urbanistique lorsqu'elle n'a pas encore fait l'objet de citation ou d'exploit transcrit²³⁰.

En troisième lieu, nous trouvons le certificat d'urbanisme. En ce qui le concerne, on peut regretter le fait il n'ait pas été prévu que les infractions constatées et/ou poursuivies devaient être reprise dans le certificat d'urbanisme n°1²³¹; leur mention éventuelle repose sur une démarche volontaire du collège communal.

Enfin, le titulaire d'un permis d'urbanisme ou le propriétaire d'un immeuble peut adresser une requête aux autorités administratives compétentes, les invitant à rédiger une déclaration d'exécution de permis certifiant que les travaux, d'une part, sont ou non achevés dans le délai prévu et d'autre part, ont ou non été exécutés en conformité avec le permis délivré²³². On attend toujours l'arrêté d'exécution devant déterminer une application plus précise de cette déclaration. Dans la mesure où ce mécanisme n'est pas obligatoire, rare sont ceux qui le demandent. A noter que cette disposition est reproduite à l'identique dans le CoDT à l'article D.IV.76. Nous trouvons l'idée de base d'un document pouvant attester la conformité urbanistique particulièrement intéressante d'un point de vue de la sécurité juridique mais est, en quelque sorte, « gâchée » par le caractère non obligatoire de la déclaration. Même si par le passé, cela n'a pas toujours été le cas ; nous y reviendrons plus loin dans le travail.

b. Nullité de la vente suite à une infraction urbanistique

L'existence d'une infraction urbanistique peut avoir plusieurs conséquences sur la vente. En effet, elle est susceptible de permettre le fondement de plusieurs actions en résolution de la vente dont les effets varient en fonction de la nature de la sanction civile

²²⁹ Art. 159, al. 3 et 4, CWATUP (futur art. Art. D.VII.25. CoDT).

²³⁰ M. BOES, « l'acte notarié au risque de l'infraction », *op. cit.*, pp. 714-715.

²³¹ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 61.

²³² Art. 139 CWATUP (futur art. D.IV.76. CoDT).

postulée. Mais on ne pourrait postuler le principe qu'une infraction engendre inconditionnellement l'invalidité de la vente ; celle-ci peut avoir été effectuée en pleine connaissance de cause et de façon à régler les conséquences de cette situation. Cela suppose notamment une connaissance de l'existence de l'infraction ainsi que son information entre les parties, ce qui n'est pas toujours le cas. Nous y reviendrons plus loin dans le travail. Les lignes qui suivent ont pour objet de déterminer les différentes manières dont le droit civil appréhende et sanctionne une vente affectée d'une infraction urbanistique et dont l'acquéreur en apprend l'existence après le transfert de propriété. Je me baserai essentiellement sur la contribution de Mme. Van Ypersele et Mme. Olivier en la matière²³³.

i. Causes de nullité absolue

Selon la jurisprudence, il a déjà été jugé que les prescriptions administratives constituant le droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire touchent aux intérêts essentiels de l'état, à savoir le bon aménagement du territoire, et par conséquent, à l'ordre public²³⁴. Si cette affirmation apparaît trop générale pour être susceptible d'application universelle, on peut retenir que l'ensemble des dispositions dont la violation est pénalement sanctionnée relève de l'ordre public²³⁵.

La nullité pour contrariété à l'ordre public doit en principe être soulevée d'office par le juge. Il devra donc traiter au préalable cet aspect avant les causes de nullité relative. L'illicéité de l'objet et de la cause de la vente sont susceptibles d'entraîner la nullité de la vente pour contrariété à l'ordre public²³⁶.

Nous avons déjà abordé le cas où la vente est elle-même constitutive de l'infraction et partant, contraire à l'ordre public. De plus, nous reviendrons par après sur la cas de la vente dont l'infraction est connue et où les parties ont réglé les conséquences de cette situation. Mais qu'en est-il dans le cas contraire ?

Concernant l'objet illicite, il ne faudra pas confondre l'objet des obligations et le bien matériel sur lequel porte l'obligation. La Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 8 avril

²³³ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, coll. Pratique du Droit, Bruxelles, Kluwer, 2011, pp. 105 et s.

²³⁴ Cass., 31 mai 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 1112 ; Cass., 24 juin 1985, *Pas.*, I, pp. 606-608.

²³⁵ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 109.

²³⁶ Art. 6, 1108, 1128, 1131, et 1133 Code civil.

1999 concernant un contrat d'assurance-incendie portant sur un chalet construit sans permis d'urbanisme, a défini l'objet de l'obligation comme étant « la prestation promise par le débiteur »²³⁷. Le simple fait que l'immeuble ait été construit sans permis ne rend pas illicite le contrat d'assurance mais le contrat pourra être considérée comme contraire à l'ordre public si elle crée une situation illégale, ce qui sera le cas lorsque la vente a pour objet de consommer l'infraction ou qu'elle maintienne une situation illégale²³⁸.

Si la vente a pour effet de faire surgir l'infraction de maintien dans le chef de l'acquéreur, Mr. Kohl estime que la vente d'un bien grevé d'une infraction urbanistique « n'est pas, par définition, nulle par suite du caractère illicite de son objet, puisque les prestations promises, qui constituent l'objet de leurs obligations, ne présentent pas, en soi, un caractère illicite »²³⁹.

Cependant, une autre courant de pensée sur cette question mérite toute notre attention ; en effet, Mme. Aughuet et Mr. Erneux introduise une distinction selon que l'infraction est ou non régularisable²⁴⁰.

Si l'infraction est régularisable, la vente ne sera, en principe, pas nulle pour illicéité de l'objet. Suivant les enseignements de l'arrêt de la Cour de cassation, ces auteurs stipulent que « le transfert de propriété paraît, en soi, sans effet sur la violation de la législation urbanistique commise : il ne crée pas l'infraction ni ne l'accentue »²⁴¹.

Par contre, si l'infraction n'est pas régularisable, ils estiment que « l'objet de la vente n'est pas comme tel illicite, l'objet de l'obligation de délivrance du vendeur (la construction infractionnelle) serait quant à lui illicite (du fait du caractère non régularisable des constructions. Dans ce contexte, la vente aurait inmanquablement pour effet de créer, dans le chef de l'acquéreur, l'infraction de maintien (l'infraction n'étant par hypothèse, pas régularisable), de sorte que la convention pourrait, cette fois, être analysée comme un moyen

²³⁷ Cass., 8 avril 1999, *Pas.*, I, p. 491.

²³⁸ *Ibid.*

²³⁹ B. KOHL, « le contrat de vente d'immeubles. Développements récents », *la vente immobilière – aspects civils, administratifs et fiscaux*, CUP, 2000, p. 37.

²⁴⁰ C. AUGHUET et P.-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 77 ; pour le surplus voy. P.-Y. ERNEUX, « Quelle sécurité juridique dans les ventes d'immeubles ? - Aspects urbanistiques et environnementaux – Essai de typologie des dispositifs de droit public immobilier », in *Colloque IFE*, 2002, pp. 34 à 36.

²⁴¹ C. AUGHUET et P.-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 77.

permettant d'atteindre un résultat illicite »²⁴². Dans cette approche, la vente ne serait pas considérée comme contraire à l'ordre public et donc annulée pour illicéité de son objet mais serait susceptible d'être sanctionnée par la nullité relative ; le contrat pourrait être annulé en caducité pour disparition de l'objet du contrat. Conséquence du caractère non régularisable, une remise des lieux dans leur pristin état serait ordonnée et viderait de son contenu l'obligation de délivrance²⁴³.

Concernant la cause illicite, Il faut que le mobile déterminant soit la volonté de profiter du délit²⁴⁴. En général, le vendeur d'un immeuble affecté d'une infraction urbanistique ne cherche pas à tirer profit de l'infraction²⁴⁵. Traditionnellement, le motif illicite ne peut être une cause d'annulation que lorsqu'il est commun aux deux parties mais la Cour de cassation a admis que le mobile illicite d'une seule des parties suffit à permettre l'annulation du contrat²⁴⁶. Néanmoins, il nous paraît difficile à prouver que le vendeur a cherché à profiter de la situation infractionnelle.

ii. Causes de nullité relative ou de résolution de vente

Le vice de consentement, le défaut de délivrance d'une chose conforme, et la garantie des vices cachés ou d'éviction sont susceptibles de fonder une action en résolution de la vente d'un bien affecté d'une irrégularité urbanistique. Ces fondements ont généralement la faveur des acquéreurs dans la mesure où on économise l'examen de la contrariété de l'objet ou la cause à l'ordre public, qui est pourtant un préalable obligé à l'application de ces autres sanctions²⁴⁷. En pratique, les conséquences de ces sanctions peuvent varier en fonction de la nature de la sanction postulée, il faudra donc être particulièrement attentif.

En pratique, la sanction de l'inexécution se pose après la question de validité de la vente ; Le vendeur a l'obligation de délivrer une chose conforme et en garantir la jouissance paisible (garantie d'éviction) et utile (garantie des vices cachés)²⁴⁸. Nous aborderons d'abord

²⁴² *Ibid.*, p. 81.

²⁴³ *Ibid.*

²⁴⁴ P. VAN OMMESLAGHE, « Observations sur la théorie de la cause dans la jurisprudence et dans la doctrine moderne », *R.C.J.B.*, 1970, p. 340.

²⁴⁵ G. CARNOY, *op. cit.*, p. 5.

²⁴⁶ Cass., 12 octobre 2000, *Pas.*, I, 2000, p. 1531.

²⁴⁷ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 112.

²⁴⁸ G. CARNOY, *op. cit.*, p. 7.

la nullité spécifique de droit urbanistique ainsi que les vices de consentement avant d'analyser le manquement aux obligations du vendeur.

1. Nullité de l'acte pour cause d'infraction urbanistique imputable au vendeur

Nous avons déjà pu constater que lorsqu'un bien est affecté d'une infraction urbanistique imputable au vendeur, les acquéreurs peuvent agir devant le tribunal civil²⁴⁹ ou pénal et solliciter l'annulation de leur titre d'acquisition, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable²⁵⁰.

On pourrait se demander si cette nullité constitue une cause particulière d'annulation ou seulement une application du droit commun des contrats²⁵¹. Nous partageons l'avis de Mme. Van Ypersele et Mme. Olivier selon lequel il s'agit d'une cause de nullité relative car elle ne peut être mise en oeuvre que « à la demande de l'acquéreur », alors que l'annulation constitue une faculté pour le tribunal (« peut annuler »)²⁵².

2. Nullité de l'acte pour cause d'erreur sur la chose ou le dol

En vertu de l'article 1116 du Code civil, une convention de vente pourrait être frappé de nullité si une erreur a été provoquée par l'un des cocontractants dans le but d'inciter l'autre à conclure le contrat et que sans cette manœuvre frauduleuse, ce dernier n'aurait pas contracté.

Il sera difficile pour la partie victime du dol de prouver des manœuvres frauduleuses. Hormis les rares cas de décision reconnaissant l'existence d'un dol dans le cas d'une vente affectée d'une infraction urbanistique²⁵³, les auteurs envisagent comme réticences dolosives le fait pour le vendeur de ne pas révéler des informations ignorées du vendeur et qui seraient de

²⁴⁹ Art. 157, al. 3, CWATUP.

²⁵⁰ Art. 155, §7, CWATUP.

²⁵¹ J.-L. VAN BOXSTAEL, *op. cit.*, p. 484.

²⁵² J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 113.

²⁵³ Nivelles, 30 mai 1997, *R.G.D.C.*, 1998, p. 64.

nature à l'empêcher de donner son accord, sorte de prolongement des obligations d'information dans le chef du vendeur²⁵⁴.

Outre le dol, la vente pourra être annulée si l'erreur porte sur une qualité substantielle de la vente. Cette qualité substantielle peut être constituée par le caractère constructible d'un terrain à bâtir²⁵⁵. Par conséquent, il est fréquent que la jurisprudence considère que l'absence du permis de lotir²⁵⁶ ou d'urbanisation préalable, leur péremption ou même leur annulation porte atteinte à une qualité substantielle de la chose²⁵⁷. Concernant l'annulation d'un permis de lotir par le conseil d'état, rappelons d'abord que celle-ci opère rétroactivement de telle sorte que les parties sont remises dans l'état où elles se trouvaient avant la décision annulée. La cour de cassation en conclut que « l'erreur peut ainsi consister dans le fait que la convention a été conclue à la suite d'une erreur sur les qualités substantielles de la chose qui résultant de ce qu'en raison en raison de l'annulation d'une décision administrative, ces qualités n'existaient rétroactivement pas au moment de la conclusion de la vente »²⁵⁸.

La régularité des constructions est aussi susceptible d'être considérée comme une qualité substantielle de la chose²⁵⁹.

Il est aussi admis de manière générale par la jurisprudence que l'erreur réside dans le fait que l'usage auquel l'acquéreur voulait affecter le bien n'a pas été autorisé ou ne peut être mis en œuvre, à condition que l'affectation souhaitée était stipulée dans le contrat²⁶⁰.

L'erreur ne doit pas forcément être inexcusable mais devra être proportionnée à l'étendue du devoir d'information préalable de la partie qui se prévaut de l'erreur²⁶¹.

En vertu des règles du code civil, la nullité de la vente pour cause de dol ou d'erreur s'opère avec effet rétroactif de sorte qu'elle entraîne la restitution du bien et du montant payé.

²⁵⁴ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 114.

²⁵⁵ *Ibid.*, p. 115.

²⁵⁶ En Région Wallonne, le permis de lotir a été remplacé par le permis d'urbanisation depuis le 1^{er} septembre 2010 mais, en Région de Bruxelles-Capitale, le permis de lotir est toujours d'application.

²⁵⁷ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 115.

²⁵⁸ Cass., 6 février 2009, R.G. C.08.0296.N.

²⁵⁹ Mons, 8 janvier 2008, *J.L.M.B.*, 2008, liv. 33, p. 1465.

²⁶⁰ Bruxelles, 22 septembre 2004, *Res. Jur. Imm.*, 2005, liv. 1, p. 48.

²⁶¹ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 116 ; pour un exemple où la Cour a considéré l'erreur comme inexcusable, voy. Bruxelles, 22 septembre 2004, *Res. Jur. Imm.*, 2005, p. 48.

En cas de *culpa in contrahendo* et de dol, elle pourrait même donner lieu à des dommages et intérêts²⁶².

3. La garantie d'éviction

La garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du Code civil se décline en une interdiction pour le vendeur de porter atteinte lui-même à la possession paisible de l'acheteur (trouble de fait et de droit) et doit empêcher qu'un tiers, invoquant un droit sur l'immeuble objet de la vente, porte atteinte à la jouissance paisible de l'acheteur (trouble de droit).

Concernant le trouble de droit, celui-ci suppose une contradiction avec un droit concurrent ou contraire, cela suppose donc traditionnellement un titulaire de droit, en général un tiers ou le vendeur. Mais la sanction d'une irrégularité d'urbanisme peut aussi apporter un trouble de droit à la possession de l'acheteur sans prétention d'un tiers ou du vendeur²⁶³. L'éviction doit être avérée ; cela implique une réelle dépossession prononcée par un jugement. C'est pourquoi le Code civil a prévu un régime extensif de l'exception d'inexécution ; si l'acheteur est troublé ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action, soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble²⁶⁴.

L'élément remarquable de cette garantie d'éviction tient dans la sanction de l'éviction lorsqu'elle est acquise : si un constat d'infraction est dressé, le vendeur devra assister l'acheteur, par exemple en poursuivant l'obtention d'un permis de régularisation en assumant la procédure de l'acheteur²⁶⁵. La vente n'est donc pas directement compromise et pourra perdurer jusqu'à la régularisation éventuelle. D'autre part, la garantie d'éviction permettra à l'acquéreur d'obtenir des dommages et intérêts à charge de son vendeur, même de bonne foi²⁶⁶.

²⁶² *Ibid*, p. 114

²⁶³ G. CARNOY, *op. cit.*, p. 8.

²⁶⁴ Art. 1653 C. civ.

²⁶⁵ G. CARNOY, *op. cit.*, p. 9.

²⁶⁶ J.-L. VAN BOXSTAEL, *op. cit.*, p. 485.

Certaines jurisprudences reçoivent ce recours de l'acheteur contre le vendeur en cas d'infraction urbanistique ; La Cour d'appel de Liège a ainsi constatée une éviction au motif que le bien n'était pas régularisable et devait être détruit²⁶⁷.

4. La délivrance d'une chose conforme

« Le vendeur est tenu de délivrer à l'acheteur une chose conforme au contrat »²⁶⁸. « Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur »²⁶⁹. « Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu »²⁷⁰.

Cette obligation du vendeur s'apprécie par rapport aux termes du contrat. L'obligation de délivrance est une obligation de résultat dont le vendeur ne peut s'en exonérer qu'en invoquant une cause étrangère²⁷¹. Si l'acquéreur s'aperçoit que le bien vendu n'est pas conforme aux dispositions contractuelles, il ne devra pas trainer puisqu'il ne peut invoquer le défaut de délivrance qu'au moment de la délivrance ou peu-après celui-ci. Il devra prouver qu'il n'y a pas eu agrégation par la prise de possession du bien, ainsi que la non-conformité du bien. La charge de la preuve étant partagée, celle de la conformité appartient au vendeur²⁷².

Parmi les cas de jurisprudence relative à la résolution de la vente imputable au vendeur pour manquement à son obligation de délivrer une chose conforme, on retiendra l'arrêt de la Cour d'appel de Mons qui a posé le principe selon lequel « manque à son obligation de délivrance, le vendeur d'un immeuble dont le compromis opère une division sans que le permis de lotir n'ait été obtenu »²⁷³. En l'espèce, la vente avait pour effet d'opérer une division de terrain mais les vendeurs n'avaient pas introduit de demande de permis de lotir.

²⁶⁷ Liège, 7 février 2011, *J.L.M.B.*, 2012, p. 1813.

²⁶⁸ Art. 1604 C. civ.

²⁶⁹ Art. 1610 C. civ.

²⁷⁰ Art. 1611 C. civ.

²⁷¹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, 4^e édition, t. IV, Bruylant, Bruxelles, 1997, p. 181.

²⁷² J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 117.

²⁷³ Mons, 11 janvier 2007, *R.C.D.J.*, 2008, liv. 3, p. 52.

On pourrait aussi envisager que lorsque la destination du bien et son utilisation sont décrites précisément dans la convention de vente, un problème de destination ou d'utilisation non couverte par un permis puisse fonder une action en résolution de la vente pour manquement à l'obligation de délivrance d'une chose conforme²⁷⁴.

Un des grands avantages pour l'acquéreur que présente la nullité de la vente pour manquement à l'obligation de délivrance d'une chose conforme est qu'il pourra solliciter, en lieu et place de la résolution, la mise en possession du bien ainsi que des dommages et intérêts pour le retard ainsi causé, à tout le moins si la situation est régularisable. Par exemple, en cas de vente d'un bien en cours de transformation, si les travaux ont été arrêtés parce qu'ils ne sont plus conformes au permis initial, ces travaux devront faire l'objet d'un permis de régularisation. Dans ce cas, le vendeur devra indemniser le préjudice subi en raison du retard dans l'obligation de délivrance²⁷⁵.

5. La garantie des vices cachés

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donnée qu'un moindre prix, s'ils les avaient connus »²⁷⁶.

Dans la mesure où l'agrégation éteint l'action en délivrance d'une chose conforme, la garantie des vices cachés vient au secours de l'acquéreur. La nullité fondée sur la garantie des vices cachés présente un avantage pour l'acheteur qui dispose d'un choix entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire ; la première consiste à se faire restituer le prix contre remise du bien au vendeur alors que la deuxième permet de conserver la chose et de se faire restituer une partie du prix²⁷⁷. La seule limite à l'exercice du choix exclusif de l'acquéreur est la théorie de l'abus de droit²⁷⁸.

²⁷⁴ G. CARNOY, *op. cit.*, p. 7.

²⁷⁵ Liège, 30 janvier 2009, *J.L.M.B.*, 2009, liv. 37, p. 1747.

²⁷⁶ Art. 1641 C. civ.

²⁷⁷ Art. 1644 C. civ.

²⁷⁸ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 120.

Dans le chef du vendeur, celui-ci étant présumé de bonne foi²⁷⁹, sera tenu de rembourser à l'acheteur tous les dommages et intérêts si ce dernier parvient à apporter la preuve de la mauvaise foi du vendeur qui connaissait l'existence du vice. Le vendeur professionnel sera tenu au remboursement de tous les frais occasionnés par la vente et ce, même s'il ignorait l'existence du vice²⁸⁰.

Depuis l'arrêt de la Cour de cassation étendant la garantie des vices cachés aux vices fonctionnels²⁸¹, il n'est pas anodin de trouver des décisions admettant l'irrégularité urbanistique au titre de vice caché fonctionnel²⁸². Cette jurisprudence élève ainsi au titre de vice caché, non pas dans la catégorie des vices intrinsèque qui affectent à proprement parler les qualités matérielles de la chose, mais bien dans la catégorie des vices fonctionnels rendant la chose impropre à l'usage auquel on la destine²⁸³.

6. L'effet de la régularisation dans le procès de la vente

La question se pose ici de savoir si les cours et tribunaux peuvent rejeter une demande en annulation ou en résolution de la vente sur le simple motif que la situation est susceptible d'être régularisée ou parce qu'elle l'a été²⁸⁴.

Le juge ne peut écarter une demande d'annulation ou de résolution au motif que l'infraction est régularisable²⁸⁵. Mme. van Ypersele et Mme. Olivier ainsi que la jurisprudence estiment qu'en cas contraire, le juge empiéterait sur le pouvoir d'appréciation de l'administration au regard du principe de bon aménagement du territoire, ce qui contrevient au principe de séparation des pouvoirs²⁸⁶.

Cependant, certains tribunaux reconnaissent que la demande puisse être repoussée pour abus de droit ; la régularisation pourrait intervenir pour déterminer si l'acquéreur, en

²⁷⁹ Art. 2268 C. civ.

²⁸⁰ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 121.

²⁸¹ Cass., 18 novembre 1971, *Pas.*, 1972, I, p. 258.

²⁸² Trib. Bruges, 11 septembre 1989, *R.G.D.C.*, 1991, p. 81.

²⁸³ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 122.

²⁸⁴ *Ibid.*

²⁸⁵ G. CARNOY, *op. cit.*, p. 7.

²⁸⁶ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 122 ; Bruxelles, 19 mai 2009, *T.R.O.S.*, 2009, liv. 6, p.

sollicitant la résolution du contrat, n'a pas choisi la voie la plus dommageable et dès lors abuse de son droit²⁸⁷. Dans le cas cité, le juge n'a toutefois pas retenu un tel abus.

3^{ème} partie : Tentative de solution : le certificat de conformité urbanistique

La problématique de la conformité des travaux au permis délivré a fait l'objet d'une réglementation spécifique en Région Wallonne par le biais du certificat de conformité urbanistique²⁸⁸. Malheureusement, ce régime n'a été en vigueur que très peu de temps puisque le décret Resa a supprimé le certificat de conformité urbanistique et l'a remplacé par la déclaration d'exécution de permis, actuellement en vigueur, consistant en un régime de déclaration d'achèvement des travaux à l'initiative du titulaire du permis ou du propriétaire²⁸⁹. C'est pourquoi Mr. Bouillard a considéré, à juste titre, que ce régime était « mort né »²⁹⁰.

A noter que le régime du certificat de conformité avait déjà lui aussi, au préalable, remplacé l'ancien régime de la « déclaration de l'achèvement des travaux » tel qu'elle était prévue à l'ancien article 139 du CWATUP²⁹¹. Un article 139 du CWATUP prévoyant le régime de cette déclaration avait été introduit par le décret du 27 novembre 1997²⁹².

Nous ne nous attarderons pas en détail sur celle-ci, considérant que les termes de Mr. van Boxstael résumant adéquatement la situation : « la « déclaration d'achèvement des travaux » (...) ne représente, dans la mise en place d'un système de « certificats de conformité », qu'un « coup d'épée dans l'eau », tout au plus destiné à faciliter *après coup* la recherche et la constatation des infractions »²⁹³.

²⁸⁷ Civ. Brux., 12 juin 2007, R.G. 03/4127/A.

²⁸⁸ Art. 139 CWATUP modifié par l'art. 64 du décret wallon du 18 juillet 2002, M.B., 21 septembre 2002, ce nouvel article 139 ainsi modifié entre en vigueur le 23 septembre 2003 en vertu de l'article 2, al. 2, de l'A. Gouv. wall. du 17 juillet 2003.

²⁸⁹ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 897.

²⁹⁰ P. BOUILLARD, « La réforme permanente du CWATUP : aperçu de l'épisode décret RESA », *Amén.-Env.*, 2005, p. 193.

²⁹¹ 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.

²⁹² 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.

²⁹³ J.-L. VAN BOSXTAEL, *op. cit.*, p. 463.

Concernant le régime actuel de déclaration d'exécution du permis, celle-ci ne vise que les travaux exécutés en vertu d'un permis d'urbanisme à l'exclusion des permis d'urbanisation²⁹⁴. Le régime actuel n'est pas obligatoire ; la déclaration est devenue une simple faculté octroyée au titulaire du permis et au propriétaire du bien²⁹⁵. Ce revirement est susceptible de poser question quant au respect de l'obligation de standstill attachée à l'article 23 de la Constitution ; la section de législation du Conseil d'Etat l'a d'ailleurs soulevé²⁹⁶. La constatation que les travaux ont été exécutés correctement et dans le délai donne lieu à la déclaration de conformité urbanistique mais, le problème réside dans le fait qu'elle ne permet pas de générer une véritable impunité pénale ; même si elle démontre *à priori* la bonne foi du demandeur, en cas d'erreur de la déclaration et d'une constatation d'une infraction, elle ne permet pas de faire obstacle aux poursuites ni aux condamnations²⁹⁷. De plus, le gouvernement n'a toujours pas introduit d'arrêté d'exécution en la matière, laissant par conséquent bon nombre de points d'interrogations quant à son application, notamment sur l'autorité compétence à établir cette déclaration²⁹⁸. Ajouté à cela son caractère facultatif, on peut se douter que le régime de la déclaration a connu un succès limité. On peut regretter le régime précédent qui permettait la régularisation des infractions « légères au regard du bon aménagement du territoire » et empêchait « toute poursuite pour le maintien d'actes et travaux non conformes au permis modifié ou mesure de réparation d'urbanisme »²⁹⁹.

Cependant, les personnes en mal de l'ancien régime reprendront peut être espoir au vu des recommandations formulées à cette fin par les sept auteurs d'une suggestion commune de décret modificatif du CWATUP³⁰⁰. Les lignes qui suivent se basent en grande partie sur cette suggestion.

²⁹⁴ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 897.

²⁹⁵ F. HAUMONT, « Les moyens d'action liés au droit de l'urbanisme et au droit de l'environnement », in DUPONT, M. (dir.), *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 355.

²⁹⁶ Doc., Parl. wall., 2004-2005, 74/1, pp. 84 et 85.

²⁹⁷ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 897.

²⁹⁸ En effet, l'actuel article 139 CWATUP ne précise que le fait que la requête doit être adressée « simultanément au collège communal et au fonctionnaire délégué ».

²⁹⁹ Art. 139, §4, al. 1, et §7, CWATUP dans sa version telle qu'elle résultait de l'art. 64 du décret wallon du 18 juillet 2002, *M.B.*, 21 septembre 2002, à nouveau modifié par le décret-programme du 3 février 2005, *M.B.*, 1^{er} mars 2005.

³⁰⁰ M. BOES, S. BORREMANS, V. DAPSENS, M. DELNOY, P.-Y. ERNEUX, F. HAUMONT, et M. PÂQUES, « Suggestion 28. Droit wallon de l'urbanisme. Infractions et sécurité juridique », in « Suggestions de lois faites au législateur en matière notariale. Un état de difficultés rencontrées dans la pratique notariale. Pistes de solutions », *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 135-139.

Ces auteurs proposent une solution d'ensemble dont la première partie consiste à « imposer systématiquement la vérification de conformité urbanistique, et ce, dans le cadre tant de la mise en œuvre de nouveaux permis que des mutations immobilières »³⁰¹. En effet, ils proposent une modification de l'article 139 qui se rattache sur certains points à l'ancien régime du certificat de conformité administratif mis en œuvre par le décret du 18 juillet 2002. L'objet de la certification vise en premier lieu les actes et travaux réalisés en exécution d'un permis d'urbanisme délivré après une date à arrêter par le gouvernement³⁰². Deuxièmement, dans le cas d'une cession entre vifs, ce sera le bien dans son ensemble qui devra être conforme, indépendamment donc de la délivrance d'un permis³⁰³. L'objectif serait de couvrir l'ensemble des infractions urbanistiques qui peuvent être attachées au bien. Si la mise en œuvre d'un tel contrôle peut paraître à première vue démesurée par rapport à l'ampleur de la tâche, les auteurs proposent en parallèle de réduire le champ des investigations aux actes et travaux réalisés après la 1^{er} mars 1998, date d'entrée en vigueur du CWATUP. En effet, parallèlement au mécanisme de la certification de conformité, les auteurs proposent que « pour ce qui est des actes et travaux dont le bien a fait l'objet avant le 1er mars 1998, l'état du bien est irréfragablement présumé conforme au droit de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine pour l'application du Titre VI du livre 1^{er} »³⁰⁴. Ces auteurs proposent donc une amnistie pour toutes les infractions commises avant l'entrée en vigueur du CWATUP.

Les deux faits générateurs à l'obligation de certification consisteront en la délivrance d'un permis d'urbanisme et toute cession au sens de l'article 85 du CWATUP. Lors de leur survenance, le bénéficiaire du permis (et à titre subsidiaire en cas de défaillance de celui-ci, le collègue communal ou l'agent délégué par lui) et le cédant de l'immeuble ont l'obligation de recourir à un certificateur agréé pour qu'il effectue la conformité³⁰⁵. Si ce dernier constate que les travaux (dans l'hypothèse de la délivrance d'un permis d'urbanisme) ou le bien (dans l'hypothèse d'une cession entre vifs³⁰⁶) sont conformes, il délivrera une attestation de

³⁰¹ M. BOES, S. BORREMAN, V. DAPSENS, M. DELNOY, P.-Y. ERNEUX, F. HAUMONT, et M. PÂQUES., *op. cit.*, p. 136.

³⁰² Art. 139, § 1, al. 1, proposé.

³⁰³ Art. 139, § 1, al. 2, proposé.

³⁰⁴ Art. 139, § 1, al. 2, proposé.

³⁰⁵ Art. 139, § 2, proposé.

³⁰⁶ visée par l'article 85 CWATUP.

conformité urbanistique³⁰⁷. Le texte proposé ne précise pas l'effet de l'attestation de conformité urbanistique qu'il instaure. Cependant, les auteurs excluent expressément que celle-ci soit source d'une présomption irréfragable de conformité³⁰⁸. Ils prévoient encore des sanctions pénales pour les débiteurs de l'obligation en cas de non respect³⁰⁹. Même si le fait que l'attestation n'entraîne pas une présomption irréfragable ne soit pas de nature à garantir une sécurité juridique optimale pour l'acquéreur, le cas où le certificateur commet une erreur et qu'une infraction urbanistique soit constatée nous paraît peu probable. Le cas échéant, l'infraction ne devrait être que de faible importance. L'exclusion de l'effet de présomption irréfragable pourrait s'expliquer par une crainte d'attacher une telle conséquence au simple acte du certificateur. Dans cet ordre d'idée, la solution prônée en Flandre pourrait être éclairante ; le système de l'attestation « as built »³¹⁰ comprend une procédure de validation par l'autorité communale de l'autorisation délivrée qui, seule, n'a aucun effet³¹¹. En cas de validation, les travaux seront irréfragablement présumés avoir été exécutés conformément au plan dès le début de l'exécution des travaux³¹².

Comme nous avons déjà pu l'entrepercevoir, les auteurs proposent, pour tous les actes et travaux réalisés avant la date d'entrée en vigueur du CWATUP, un mécanisme de présomption irréfragable de conformité à « l'ensemble des prescriptions du droit de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine qui étaient alors d'application : dispositions légales, arrêtés d'exécution, règlements généraux, régionaux ou communaux d'urbanisme, plans d'aménagement, permis, etc. »³¹³. Ces auteurs proposent cette amnistie des infractions commises avant le 1^{er} mars 1998 en parallèle à l'instauration de la procédure de certification générale des immeubles faisant l'objet d'une cession entre vif³¹⁴, dans le but d'alléger la tâche des certificateurs. D'ailleurs, d'après les termes de Mr. Henry et Mr. Van Damme, « une telle entreprise nécessite des investigations considérables, tant en droit qu'en

³⁰⁷ Art. 139, § 3, al. 1, proposé.

³⁰⁸ M. BOES, S. BORREMANS, V. DAPSENS, M. DELNOY, P.-Y.ERNEUX, F. HAUMONT, et M. PÂQUES, *op. cit.*, p. 136.

³⁰⁹ *Ibid.*, p. 139.

³¹⁰ Régi par les articles 4.2.7. à 4.2.13 VCRO.

³¹¹ Art. 4.2.9, VCRO.

³¹² Art. 4.2.9, §4, VCRO.

³¹³ M. BOES, S. BORREMANS, V. DAPSENS, M. DELNOY, P.-Y.ERNEUX, F. HAUMONT, et M. PÂQUES, *op. cit.*, p. 137.

³¹⁴ L'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} de l'article 139 proposé regroupe les deux idées.

fait. Il faut dater, avec précision, chaque réalisation et retrouver l'état du droit à ce moment. Un tel travail d'historien du droit et du fait constitue une gageure »³¹⁵.

Cependant, on ne peut pas dire que cette amnistie reçoive l'unanimité, que ce soit de la doctrine ou des politiques. En effet, en plus de poser question par rapport à l'équité, certains auteurs soutiennent que ce choix aurait eu pour effet de « définitivement décrédibiliser l'application du droit de l'urbanisme »³¹⁶. Le ministre Philippe Henry s'est d'ailleurs prononcé sur la question et considère qu'« il est excessif d'envisager une amnistie pour tout ce qui serait antérieur au 1^{er} mars 1998. Il n'y a pas de raison de penser que les infractions, quelle que soit leur ampleur, sous pré qu'elles sont antérieures à cette date, n'ont plus lieu d'être. Lorsque cela est nécessaire, il reste néanmoins la possibilité de régulariser des travaux via des procédures ad hoc »³¹⁷.

Le troisième volet de la solution proposée par les auteurs consiste à supprimer l'infraction de maintien des travaux irréguliers, sauf pour des travaux exécutés « dans certaines zones dignes de protection » dans lesquelles la remise en état des lieux resterait possible sans limite de temps. Les auteurs donnent comme exemple les sites Natura 2000 et les zones naturelles³¹⁸.

Ce système est similaire en certains points avec le système flamand de la dépenalisation partielle de l'infraction de maintien. C'est ainsi qu'en Flandre, le décret du 4 juin 2003 modifiant le décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire a supprimé le caractère continu de certaines infractions d'urbanisme, sauf dans trois catégories de cas, en supprimant la sanction pénale pour maintien de l'infraction³¹⁹. De ces 3 cas dérogatoires initialement prévus, il n'en reste plus qu'un ; en effet, la cour constitutionnelle ayant annulé les 2 premières car jugées trop peu précises pour satisfaire au principe de légalité en matière pénale³²⁰, seul le maintien des infractions urbanistiques dans

³¹⁵ P. HENRY et N. VAN DAMME, « Infractions, sanctions et certifications », in J. SAMBON (dir.), *Actualité du cadre de vie en Région wallonne*, Bruxelles, Bruylant, 2003, pp. 267 et 268.

³¹⁶ O. JAMAR, *op. cit.*, p. 40.

³¹⁷ *Doc.*, Parl. wall., (2013-2014), n° 942/327quinquies, p. 742.

³¹⁸ M. BOES, S. BORREMANS, V. DAPSENS, M. DELNOY, P.-Y. ERNEUX, F. HAUMONT, et M. PÂQUES, *op. cit.*, p. 137.

³¹⁹ M. PÂQUES, « Région flamande : le grand pardon? », *Chron. not.*, Université de Liège, Faculté de droit, vol. XXXIX, 1^{er} avril 2004, p. 275-276.

³²⁰ C.A., n° 14/2005, du 19 janvier 2005..

les zones vulnérables limitativement énumérées par le Code flamand de l'aménagement du territoire reste punissable en Flandre³²¹.

Mr. Delnoy a d'ailleurs eu une pensée intéressante concernant la suppression de l'infraction de maintien : « soit l'autorité serait informée de l'infraction et, dans ce cas, cela l'inciterait à agir rapidement, par sanction ou régularisation, plutôt que de laisser planer l'incertitude juridique sur le bien concerné ; soit un tiers en serait informé et, pour ne pas en subir un préjudice, cela l'inciterait également à agir rapidement ; soit personne ne serait informé de l'infraction et n'en subirait aucun préjudice et l'on pourrait partir du postulat – qui ne se vérifierait certes pas dans un nombre limité d'hypothèses – que l'infraction n'est pas grave et... ne donnerait de toute manière pas lieu à poursuite pénale. »³²²

Conclusion

On a pu constater que les infractions étaient susceptibles d'engendrer de lourdes conséquences, en particulier pour l'acquéreur de bonne foi. En effet, la sécurité juridique est mise à mal de par le choix du législateur wallon d'incriminer l'infraction de maintien et ses découlements ; le fait que la sanction puisse être infligée au vendeur et que l'acquéreur ne puisse valablement opposer son droit de propriété font que l'acquéreur subisse les conséquences d'une condamnation du vendeur en cas de remise en état ou de travaux d'aménagements. De plus, le fait que les infractions se « transmettent » par la vente, l'acquéreur pourra en plus être sanctionné alors que sa principale cause d'exonération, l'erreur invincible, ne pourra plus être recevable dès qu'il aura pris connaissance de l'infraction. Certes, il dispose de plusieurs mécanismes de défense contre ce vendeur ; on a bien vu que la nullité de la convention pouvait être demandée sous bien des fondements mais aucun de ces mécanismes ne paraît pouvoir faire obstacle valablement à la remise en état du bien en sa possession.

En amont nous avons pu constater un problème dans la recherche et l'identification de ces infractions. A part la police, bien souvent, on ne retrouvera pas dans les communes, nous ne le condamnons toutefois pas, d'agents spécialement formés pour la recherche de ces

³²¹ Art. 6.1.1, al. 3 et 1.1.2, 10°, VCRO ; B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *op. cit.*, p. 897.

³²² M. DELNOY, *op. cit.*, p. 630.

infractions. Le notaire est amené de par sa fonction à en apercevoir l'existence mais n'a pas de compétence en matière de constatations et de recherche active de ces infractions. De plus, le droit de l'urbanisme actuel ne permet pas d'avoir une information complète sur la régularité ou non des immeuble ni des actes et travaux qui y ont été exécutés. Cette connaissance de l'infraction permet aux différentes parties d'une vente de quand même procéder au transfert de propriété en veillant à en aménager toutes conséquences. On peut donc constater que les situations où une constatation de l'infraction interviendrait après la passation de l'acte de vente, avec les conséquences que l'on connaît, sont tout sauf anodines.

Dans la mesure où nous nous situons actuellement dans une période « post décret de 2007 » mais néanmoins en attente de la réforme du CoDT. On avait déjà pu constater que le décret de 2007 entendait lutter contre le sentiment d'impunité et a déjà permis une avancée en ce sens, de part le principe que toute infraction constatée fera d'office l'objet d'une sanction ou transaction, tout en favorisant la régularisation de l'infraction. Cependant, nous avons pu constater qu'il reste du chemin à parcourir. L'attente est dès lors très forte dans la perspective de la réforme prochaine du CoDT. D'après ce qu'on a pu en apercevoir, elle ne nous paraît pas apporter de modification fondamentale et risque peut être de faire des déçus, malgré la mise en place de la limitation dans le temps des infractions non fondamentales ; celle-ci permet déjà d'alléger les actes et travaux susceptibles d'infractions. Mais ne le jugeons pas trop vite alors qu'il n'est même pas encore entré en vigueur. Il faudra sans doute lui laisser un peu de temps avant de lui demander de rendre des comptes.

Vu la ferveur du législateur wallon à modifier la législation applicable à l'aménagement du territoire, il faudra voir dans quelle mesure il sera susceptible d'intégrer la suggestion des éminents auteurs. Celle-ci nous paraît en tout cas permettre de faire un grand pas en avant vers l'objectif de sécurité juridique. Dans la mesure où cette solution comprend trois volets complémentaires, certaines parties comme celle relative à la suppression de l'infraction de maintien est perçue plus difficilement que les autres notamment du point de vue de l'équité. Cependant, nous ne pouvons qu'encourager les politiques à faire preuve justement d'un certain courage et de concentrer les efforts non plus sur le passé mais bien sur le futur. Il nous paraît grand temps de tirer un trait sur ce passé et de repartir sur un même pied d'égalité. C'est vrai que le système actuel apparaît inégal ; certains se voient refuser leur demande de permis dont les conditions d'octroi sont toujours plus strictes alors que son voisin

ne sera jamais inquiété pour sa véranda irrégulière. Dès lors, tentons de rétablir un système basé sur ce souci d'égalité qui nous apparaît être primordial dans l'objectif d'un bon aménagement du territoire. N'oublions pas que les infractions qui persisteraient sont aussi susceptibles de se régulariser d'elle-même avec le temps.

Bibliographie

1. Législation

Code civil.

Code de procédure pénale.

a. En Région Wallonne

Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, et du Patrimoine (CWATUP).

Code du Développement Territorial (CoDT).

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 wallon 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-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative, dit « décret RESA », *M.B.*, 1er mars 2005.

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

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

Doc., Parl. wall., 2004-2005, 74/1.

Doc., Parl. wall., (2006-2007), *CRAC* n° 96, 30 avril 2007.

Doc., Parl. wall., (2006-2007), 594, n°1.

Doc., Parl. wall., (2013-2014), n° 942/327quinquies.

b. En Région de Bruxelles-Capitale

Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

c. En Région Flamande

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

Décret du 4 juin 2003, modifiant le décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire en ce qui concerne la politique de maintien, M.B., 22 août 2003

2. Jurisprudence

Cour eur. D.H., 27 novembre 2007, *HAMER, J.L.M.B.*, 2008, p. 732 et s.

C.A., 26 novembre 2003, n° 154/2003.

C.A., 19 janvier 2005, n° 10/2005.

C.A., n° 14/2005, du 19 janvier 2005.

C. const., 19 mars 2008, n° 59/2008.

C. const., 19 décembre 2013, n° 177/2013.

Cass., 22 avril 1968, *Pas.*, 1968, I, pp. 995 et s.

Cass., 30 septembre 1968, *Pas.*, 1969, I, pp. 116 et s.

Cass., 18 novembre 1971, *Pas.*, 1972, I, pp. 258 et s.

Cass., 23 janvier 1979, *Pas.*, 1979, I, pp. 587 et s.

Cass., 2 décembre 1981, *Pas.*, 1982, I, pp. 450 et s.

Cass., 8 septembre 1982, *Pas.*, 1983, I, pp. 33 et s.

Cass., 27 mars 1984, *Pas.*, 1984, I, pp. 871 et s.

Cass., 18 avril 1985, *Pas.*, I, n° 491.

Cass., 24 juin 1985, *Pas.*, I, pp. 606-608.

Cass., 27 juin 1985, *Pas.*, 1985, I, pp. 1381 et s.

Cass., 13 mai 1986, *Pas.*, I, pp. 1112 et s.

Cass., 27 mai 1986, *Pas.*, 1986, I, n° 595.

Cass., 14 mars 1989, *Pas.*, 1989, I, pp. 725 et s.

Cass., 26 avril 1989, *Pas.*, 1989, I, pp. 888 et s.

Cass., 31 mai 1990, *Pas.*, 1990, I, pp. 1112 et s.

Cass., 2^e ch., 14 novembre 1993, *Pas.*, 1993, I, pp. 227 et s.

Cass., 8 juin 1994, *Pas.*, 1994, I, pp. 570 et s.

Cass., 4 juin 1996, *Pas.*, 1996, pp. 571 et s.

Cass., 8 avril 1999, *Pas.*, I, pp. 491 et s.

Cass., 12 octobre 2000, *Pas.*, I, 2000, pp. 1531 et s.

Cass., 2^e ch., 27 mars 2001, *Pas.*, 2001, I, n° 162.

Cass., 11 décembre 2001, R.G. n° P.00.0627.N.

Cass., 16 janvier 2002, *Amén.-Env.*, 2002, pp. 263 et s.

Cass., 4 février 2003, *Pas.*, 2003, p. 261 et s.

Cass., 22 février 2005, R.G. n° P.04.0998.N, disponible sur www.juridat.be.

Cass., 21 février 2006, R.G. n° P.05.1388.N, disponible sur www.juridat.be

Cass., 26 mars 2006, R.G. n° P.05.1574.N, disponible sur www.juridat.be.

Cass., 28 octobre 2008, R.G. n° P.08.0880.N, disponible sur www.juridat.be.

Cass., 4 novembre 2008, R.G. n° P.08.0081.N, disponible sur www.juridat.be.

Cass., 6 février 2009, R.G. C.08.0296.N, disponible sur www.juridat.be.

Cass., 18 juin 2010, *Amén.-Env.*, 2011, pp. 45 et s.

Cass., 24 février 2011, R.G. n° C.09.0553.F, disponible sur www.juridat.be.

Cass., 27 septembre 2011, R.G. n° P.10.2020.N, disponible sur www.juridat.be.

Cass., 12 décembre 2012, R.G. n° P.12.0312.F., *Rev. Dr. Pén.*, 2013, p. 540 et s.

Cass., 23 janvier 2013, R.G. n° P.12.1424.F, disponible sur www.juridat.be.

Cass., 14 mai 2013, R.G. n° P.12.1218.N, disponible sur www.juridat.be.

Gand, 10 juin 1985, *Amén.*, 1986, pp. 17 et s.

Anvers, 20 juin 1986, *R.W.*, 1986-1987, pp. 1265 et s.

Anvers, 19 décembre 1996, *T.M.R.*, 1999, pp. 468 et s.

Bruxelles, 14^e ch., 14 mars 1997, *J.T.*, 1998, pp. 4 et s.

Bruxelles, 11^e ch., 26 avril 2000, *J.T.*, 2001, pp. 267 et s.

Gand, 9^e ch., 29 septembre 2000, *T.M.R.*, 2001, pp. 178 et s.

Liège, 21 octobre 2002, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 1715 et s.

Bruxelles, 22 septembre 2004, *Res. Jur. Imm.*, 2005, liv. 1, pp. 48 et s.

Mons, 11 janvier 2007, *R.C.D.I.*, 2008, liv. 3, pp. 52 et s.

Mons, 8 janvier 2008, *J.L.M.B.*, 2008, liv. 33, pp. 1465 et s.

Bruxelles, 19 mai 2009, *T.R.O.S.*, 2009, liv. 6, pp. 13 et s.

Liège, 7 février 2011, *J.L.M.B.*, 2012, pp. 1813 et s.

Mons, 29 septembre 2011, *Amén.-Env.*, 2012, pp. 108 et s.

Civ. Nivelles, 30 mai 1997, *R.G.D.C.*, 1998, pp. 64 et s.

Trib. Bruges, 11 septembre 1989, *R.G.D.C.*, 1991, pp. 81 et s.

Civ Hasselt, 18 juin 1999, *T.M.R.*, 1999, pp 469 et s.

Civ. Bruxelles, 12 juin 2007, R.G. 03/4127/A.

Corr. Huy, 21 avril 1998, Somme., *J.L.M.B.*, 1998, pp. 1407 et s.

Corr. Brux., 2 mai 2013, Amén. 2013/4.

C.E., n° 39.546 du 2 juin 1992, Leroy, *Amén.-Env.* 1992, p. 252.

C.E., n° 100.287 du 25 octobre 2001, Verpreat, *Amén.-Env.* 2002/2, pp. 145 et s.

C.E., 8 avril 2010, n° 202.867, *NOEL ET KROBER*

C.E., 22 janvier 2013, n° 222.187, *CAMPANELLA*.

C.E., 17 avril 2013, n° 223.196, *CAMPANELLA*.

3. Doctrine

AUGHUET, C., ERNEUX, P.-Y., et VAN YPERSELE, J., « 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 *A l'origine de la responsabilité du notaire: la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 33 et s.

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 : la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 69-86.

BARLET, A.-V., « Droit de la construction », *Act. dr.*, 1991/4, pp. 1045-1046.

BAZIER, M., « Les infractions urbanistiques en région wallonne : état des lieux », *C. J.*, 2008/4, pp. 82-87.

BOES, M., « L'acte notarié au risque de l'infraction », in *L'urbanisme dans les actes*,

Bruxelles, Bruylant, 1998, pp. 685-724.

BOES, M., « la nouvelle réglementation de la répression des infractions urbanistiques en Région flamande – Le décret du 4 juin 2003 », *Amén.-Env.*, 2004, pp. 140 et s.

BOES, M., et VAN YPERSELE, J., « Infractions d'urbanisme: quelques réflexions sur l'évolution de leur champ d'application depuis la loi du 29 mars 1962 à nos jours » in *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la loi organique : actes du colloque organisé à Louvain-la-Neuve les 13 et 14 septembre 2012*, Limal, Anthémis, 2013, pp. 201- 239.

BOES, M., BORREMANS, S., DAPSENS, V., DELNOY, M., ERNEUX, P.-Y., HAUMONT, F., et PÂQUES, M., « Suggestion 28. Droit wallon de l'urbanisme. Infractions et sécurité juridique », in « Suggestions de lois faites au législateur en matière notariale. Un état de difficultés rencontrées dans la pratique notariale. Pistes de solutions », *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 135-139.

BOUILLARD, P., « La réforme permanente du CWATUP : aperçu de l'épisode décret RESA », *Amén.-Env.*, 2005.

CARNOY, G., « La vente d'un immeuble affecté d'une irrégularité d'urbanisme », disponible sur <http://gillescarnoy.be/2013/01/15/la-vente-dun-immeuble-affecte-dune-irregularite-durbanisme/>.

M. DELNOY, *Le CWATUP expliqué*, Ed. de la Chambre de commerce et d'industrie, Liège, 1998, pp. 201-239.

DELNOY, M., « Le nouveau droit wallon des infractions et des sanctions d'urbanisme », in *La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*, Bruxelles, Bruylant, 1998, pp. 421-496.

DELNOY, M., « les infractions et sanctions d'urbanisme », *Chron. not.*, vol. 51, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 189-195.

DELNOY, M., « Infractions et sanctions d'urbanisme en Région Wallonne : vers une nouvelle réforme ? », *J.T.*, 2011, n° 6448, pp. 618-630.

DEMBLON, J., « Organisation et déontologie du notariat – 1. La fonction notariale », in *Rép. not.*, tome XI, livre Y, Bruxelles, Larcier, 1992.

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, 4^e édition, t. IV, Bruylant, Bruxelles, 1997, pp. 180-182.

ERNEUX, P.-Y., « Quelle sécurité juridique dans les ventes d'immeubles ? - Aspects urbanistiques et environnementaux – Essai de typologie des dispositifs de droit public immobilier », in *Colloque IFE*, 2002, pp. 34-36.

ERNEUX, P.-Y., *le notaire dans la pratique du droit public immobilier*, 4^{ème} Université d'été du conseil francophone de la F.R.N.B. (syllabus), 9-10 septembre 2010.

FRANSEN, H. « Infraction », *Postal Mémoralis – Lexique de droit pénal*, 2000.

HAUMONT, F., *L'urbanisme – Région wallonne*, Bruxelles, Larcier, 1996.

HAUMONT, F., « L'urbanisme », *Rép. not.*, t. XIV, Bruxelles, Larcier, 1996.

HAUMONT, F. « Les moyens d'action liés au droit de l'urbanisme et au droit de l'environnement », in DUPONT, M. (dir.), *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 319 à 373.

HENRY, P., et VAN DAMME, N., « Infractions, sanctions et certifications », in J. SAMBON (dir.), *Actualité du cadre de vie en Région wallonne*, Bruxelles, Bruylant, 2003, pp. 267-268.

GOFFIN, S., « Les infractions en matière d'urbanisme et leurs sanctions », in *La police des autorisations d'urbanisme en Région wallonne depuis le 1^{er} octobre 2002*, Bruxelles, Bruylant, 2003.

HUBEAU, B., *de sanctionering van stedbouwmisdrijven*, Brugge, Die Keure, 1990, pp. 26-27.

HENRY, P., et POTTIER, F., « les constructeurs et les infractions d'urbanisme », *Amén.-Env.*, 1997, pp. 159 et s.

JADOT, B., « La responsabilité du titulaire d'une autorisation « administrative irrégulière » », note sous Mons, 17 février 1982, *Entr. et dr.*, 1984, pp. 34 et s.

JAMAR, O., « Les infractions : sanctions et réparations », in *Le droit de l'urbanisme et de l'environnement pour la pratique notariale*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 39-62.

KOHL, B., « le contrat de vente d'immeubles. Développements récents », *la vente immobilière – aspects civils, administratifs et fiscaux*, CUP, 2000, pp. 30-38.

LOUVEAUX, B., et VAN YPERSELE, J., *Le droit de l'urbanisme : en Belgique et dans ses trois régions*, 2e éd., Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 863 et s.

OLIVIER, L., et VAN YPERSELE, J., *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, coll. Pratique du Droit, Bruxelles, Kluwer, 2011.

OLIVIER, L., et VAN YPERSELE, J., « le pouvoir d'appréciation du juge sur les mesures de réparation en matière d'urbanisme », *Amén.-Env.*, 2014, pp. 73 et s.

PÂQUES, M. « Région flamande : le grand pardon? », *Chron. not.*, Université de Liège, Faculté de droit, vol. XXXIX, 1er avril 2004, pp. 275-276.

PÂQUES, M., et VERCHEVAL, C., *Droit wallon de l'Urbanisme : Entre CWATUPE et CoDT*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 789 et s.

SECRETIN, J.-M., « le décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et aux sanctions en matière d'urbanisme », in *Actualités du droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement – Plans et permis*, Limal, Anthemis, 2009, pp. 347 et s.

SECRETIN, J.-M., « Définition, recherche et constatation des infractions d'urbanisme », in M. DELNOY (dir.), *Le Code wallon du développement territorial*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 349 et s.

VAN BOXSTAEL, J.-L., « L'aliénation d'une construction irrégulière », *Rev. not. B.*, 1998, pp. 462 et s.

VAN DER KINDERE, O. « Le régime des infractions dans le cadre du permis d'urbanisation », in *Le permis d'urbanisation en région wallonne et le droit des sols pollués en région de Bruxelles-capitale : actes de l'après-midi d'études organisé le 14 septembre 2010 par le Conseil francophone de la FRNB*, Bruxelles, Bruylant, 2012, pp. 128 et s.

VAN OMMESLAGHE, P., « Observations sur la théorie de la cause dans la jurisprudence et

dans la doctrine moderne », *R.C.J.B.*, 1970, pp. 338-345.

VANSART, P., *De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening*, Thèse, Université de Gand, 31 mars 2006, pp. 82-83.

Table des matières

Remerciements	2
Introduction	3
1^{ère} partie : Les infractions urbanistiques	4
1. Actes infractionnels	4
a. Le principe	4
b. Infractions instantanées ou continues	9
c. CoDT	11
1) Les faits qualifiés d’infractions	11
2) La limitation dans le temps des infractions non fondamentales	14
2. Contrevenants	15
a. Le propriétaire	16
b. Les professionnels	16
c. L’acquéreur	17
3. Identification des infractions	17
a. Constatation des infractions	17
1) Le procès verbal de constatation de l’infraction	19
2) L’ordre d’interruption des travaux ou d’exécuter des mesures de sauvegarde	20
b. L’étendue de l’intervention notariale dans l’identification des infractions urbanistiques	21
2^{ème} partie : sanctions relatives à la vente	23
1. La vente comme élément constitutif de l’infraction	24
a. Vente d’un lot créé sans permis d’urbanisation	24
b. Vente d’un appartement au sein d’un immeuble existant sans permis d’urbanisme	25
c. Nullité absolue	25
2. La vente affectée d’une infraction urbanistique	26
a. Traitement de l’existence d’une infraction dans le cadre de la vente	26
i. Prise de position prioritaire du ministère public	26
ii. Intervention de l’autorité administrative dans le cadre de la procédure judiciaire déterminée	26

si l'infraction est régularisable ou non.....	28
iii. Intervention du tribunal correctionnel	34
iv. Intervention du tribunal civil	38
v. Publicité des infractions	39
b. Nullité de la vente suite à une infraction urbanistique	40
i. Causes de nullité absolue	41
ii. Causes de nullité relative ou de résolution de vente	43
3^{ème} partie : Tentative de solution : le certificat de conformité urbanistique	50
Conclusion	55
Bibliographie	57
1. Législation.....	57
a. En Région Wallonne	57
b. En Région de Bruxelles-Capitale	58
c. En Région Flamande.....	58
2. Jurisprudence	58
3. Doctrine.....	61