

PARLEMENT WALLON

SESSION 2016-2017

7 FÉVRIER 2017

PROPOSITION DE DÉCRET

**modifiant l'article 1^{er} du décret de la Région wallonne du 20 juillet 2016
abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184
du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine
et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon
de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine
et formant le Code du Développement Territorial**

déposée par

MM. Fourny, Stoffels, Mme Gérardon,
MM. Baurain, Denis et Mme Waroux

RÉSUMÉ

La proposition de décret a pour objet de mettre en place un mécanisme de présomption irréfragable de conformité des actes et travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998 et qui n'ont pas fait l'objet de poursuites pénales ou civiles. Cependant, dans un souci de protection de l'environnement et afin de ne pas compromettre le bon aménagement des lieux, certains actes - énumérés limitativement - sont exclus du mécanisme de la présomption qui opère de plein droit.

DÉVELOPPEMENT

Il est proposé d'insérer un chapitre Ibis dans le livre VII de l'article 1^{er} du décret de la Région wallonne du 20 juillet 2016 abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du développement territorial.

À l'instar du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), le Code du développement territorial (ci-après : le « CoDT ») prévoit que constitue une infraction pénale le fait de maintenir des actes et travaux exécutés sans permis ou en méconnaissance de celui-ci. Cependant, à la différence du CWATUP, le CoDT limite cette infraction aux actes et travaux infractionnels réalisés après le 21 avril 1962 (article D.VII.1, §1^{er}, 3^o, du CoDT). Cette date correspond à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Avant l'entrée en vigueur de cette loi, l'article 18 de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation imposait une autorisation pour construire, démolir ou reconstruire, déboiser ou modifier sensiblement le relief du sol.

Il découle de l'article D. VII. 1, §1^{er}, 3^o, du CoDT qu'une infraction urbanistique réalisée après le 21 avril 1962 peut être imputée aux propriétaires successifs ou aux ayants droits du bien auquel elle se rapporte et ce, malgré la bonne foi de l'acquéreur ou de l'ayant droit. Ainsi, celui qui reçoit un immeuble en héritage peut être poursuivi si cet immeuble est en infraction.

Cette situation a été dénoncée par l'Union des villes et communes de Wallonie qui préconise de mettre en place « une amnistie pour les infractions anciennes qui n'auraient pas, à ce jour, fait l'objet de poursuites »⁽¹⁾. À juste titre, l'Union des villes et communes de Wallonie estime qu'une telle situation constitue un indice non négligeable du caractère peu dommageable de l'infraction.

La Fédération Royale du Notariat belge, dans l'avis émis lors de la réforme du CWATUPE, a proposé d'instaurer le principe selon lequel les actes et travaux réalisés avant une date pivot sont présumés, de manière irréfutable, conformes à l'ensemble des règles applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Cette idée n'est pas nouvelle. Elle a déjà été formulée par la doctrine sous l'idée de loi de « grand pardon ».

Elle a par ailleurs été partiellement mise en oeuvre en Région flamande⁽²⁾.

En 2012, une proposition de décret instaurant un régime d'amnistie similaire à celui qui prévaut en

Région flamande a été déposée⁽³⁾. Toutefois, cette proposition de décret n'a que partiellement été intégrée dans le CoDT et le CoDT dit « *bis* »⁽⁴⁾.

Si cette dépénalisation partielle a été qualifiée d'« heureuse initiative » par une partie de la doctrine, il n'en reste pas moins que les transactions immobilières ne bénéficient pas de suffisamment de sécurité juridique.

C'est pourquoi il est proposé de mettre en place un mécanisme de présomption irréfutable de conformité des actes et travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998. En effet, les infractions qui ont été commises avant cette date et qui n'ont pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction peuvent être considérées comme ne compromettant pas le bon aménagement des lieux et ne portant pas atteinte à l'environnement.

Ce mécanisme de présomption opère de plein droit.

Il implique que le propriétaire du bien ne peut plus faire l'objet de poursuites pénales ou civiles en application du Livre VII du CoDT. En outre, une demande de permis déposée ultérieurement se rapportant aux actes et travaux bénéficiant de la présomption ne pourrait être refusée pour le motif que ces actes et travaux ont été en situation infractionnelle.

Afin de s'assurer que le mécanisme de présomption ne compromet pas de manière significative le bon aménagement des lieux et, de manière plus générale, l'environnement, il y a lieu de prévoir que ce mécanisme ne s'appliquera pas dans les hypothèses suivantes :

- lorsque les actes et travaux ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent. Ainsi, une maison construite en zone forestière ne peut bénéficier du mécanisme de présomption;
- lorsque les actes et travaux ont été réalisés au sein d'une zone pouvant être qualifiée de « sensible ». Il s'agit des zones agricoles, des zones forestières, des zones d'espaces verts, des zones naturelles, des zones de parcs, des sites Natura 2000, des zones de réserves naturelles au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;
- lorsque les actes et travaux consistent en la création de logements;
- lorsque les actes et travaux ont été réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine;
- lorsque les actes et travaux peuvent faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative telle que celle de l'environnement ou des déchets;
- lorsqu'un procès-verbal de constat d'infraction a déjà été dressé au moment de l'entrée en vigueur de la présente proposition de décret;
- lorsque l'infraction est commise par un professionnel de la construction.

⁽¹⁾ Voir Evaluation du CWATUPE, avis du Conseil d'administration de l'Union des villes et des communes de Wallonie du 11 octobre 2011, pp.206 et suivantes.

⁽²⁾ Article 4.2.14. du Code flamand de l'aménagement du territoire.

⁽³⁾ Doc. 647 (2011-2012) - N°1.

⁽⁴⁾ Voir article D.VII.1, 3^o, du CoDT.

En cas de litige, il appartient à l'autorité publique qui invoque une infraction de prouver, par toute voie de droit, que les actes et travaux litigieux ne peuvent bénéficier de la présomption, en établissant, par exemple, la date de réalisation desdits travaux.

La date du 1^{er} mars 1998 correspond à la date de l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine qui constituait, avant la réforme instituant le CoDT, la modification la plus importante. En effet, ce décret a réformé tout le droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, de sorte que l'on pourrait parler de « nouveau code wallon ».

C'est pour cette même raison que les auteurs de doctrine suggérant l'instauration d'une présomption ont retenu comme date pivot celle du 1^{er} mars 1998 ⁽⁵⁾.

⁽⁵⁾ Voir la suggestion de loi figurant à l'annexe 2 à la note d'observation relative au CoDT du 14 juin 2013.

Ce mécanisme de présomption participe à la sécurité juridique. En raison des garanties qui accompagnent le système mis en place, il n'y a pas d'atteinte à la qualité de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement. Le *standstill* prévu à l'article 23 de la Constitution est ainsi respecté.

En outre, il convient d'avoir égard à la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article D.IV.73 du CoDT qui permet au titulaire d'un permis d'obtenir une déclaration certifiant que « les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré ». Cette déclaration permet de renforcer la sécurité juridique en évitant, pour l'avenir, la réalisation de nouvelles infractions, ce qui permet de justifier une certaine tolérance pour les anciennes infractions.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Il est proposé d'insérer dans le Livre VII du CoDT, un chapitre 1^{er}*bis*, intitulé « Chapitre 1^{er}*bis*. Les actes et travaux présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ».

Article 2

Les actes et travaux qui ont été réalisés ou posés avant le 1^{er} mars 1998 sont présumés conformes aux prescriptions du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme qui étaient d'application. Cela vise notamment les dispositions décrétales, les arrêtés d'exécution, les règlements régionaux et communaux, les schémas et les permis.

Cette présomption est irréfragable.

Elle est applicable dans le contexte pénal et civil. Autrement dit, les actes et travaux qui bénéficient de la présomption ne peuvent pas donner lieu à des poursuites pénales et/ou civiles, faire l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou encore d'une transaction sur la base de l'article D.VII.18 du CoDT. En effet, dans la mesure où il y a une présomption de permis, les actes et travaux ne sont plus punissables.

Cette présomption de permis vaut également dans le cadre d'une demande de permis introduite ultérieurement et se rapportant aux actes et travaux bénéficiant de la présomption. Autrement dit, le propriétaire d'une maison comportant une infraction mais qui bénéficie de la présomption pour cette infraction ne pourrait pas se voir opposer un refus de permis pour la construction d'une annexe en raison de l'infraction concernant sa maison.

Afin de garantir le bon aménagement des lieux et la protection de l'environnement, certains actes et travaux infractionnels ne peuvent bénéficier du mécanisme de présomption. Il convient de citer notamment les actes et travaux non conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent ou encore les actes et travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction au moment de l'entrée en vigueur de la présente proposition de décret.

Enfin, une attention particulière est portée à la création de logements réalisée sans permis ou en méconnaissance de celui-ci puisqu'une telle infraction ne peut bénéficier du mécanisme de présomption. Les auteurs entendent ainsi lutter contre les « marchands de sommeil ».

Article 3

Cet article permet de faire un lien entre le mécanisme de présomption et les mentions qui doivent figurer dans les actes de cession. Par la déclaration du vendeur, l'acquéreur pourra savoir, au moment de la signature de l'acte authentique, si le bien vendu est ou n'est pas grevé d'une infraction et si, le cas échéant, l'infraction peut bénéficier de la présomption prévue par la présente proposition de décret.

Par ailleurs, si l'acquéreur d'un bien était poursuivi ultérieurement en raison d'une infraction commise sur le bien acheté, la déclaration du vendeur lui permettrait d'apprécier si le mécanisme de présomption s'applique.

Les transactions immobilières devraient ainsi bénéficier d'une plus grande sécurité juridique.

PROPOSITION DE DÉCRET

**modifiant l'article 1^{er} du décret de la Région wallonne du 20 juillet 2016
abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184
du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine
et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon
de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine
et formant le Code du Développement Territorial**

Article 1^{er}

Dans Livre VII *sub* article 1^{er} du décret du 20 juillet 2016 abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et formant le Code du Développement Territorial, il est inséré un chapitre 1^{er}*bis* rédigé comme suit :

« Chapitre 1^{er}*bis* - Les actes et travaux présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ».

Art. 2

Dans le chapitre 1^{er}*bis* du Livre VII *sub* article 1^{er} du même décret, il est inséré un article D.VII. 1^{er}*bis* rédigé comme suit :

« Art. D.VII.1^{er}*bis*. Les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1^{er} mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Cette présomption ne s'applique pas :

1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent;

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements;

3° aux actes et travaux réalisés au sein d'une zone agricole, d'une zone forestière, d'une zone d'espace vert, d'une zone naturelle, d'une zone de parc, d'un site Natura 2000 ou d'une zone de réserve naturelle au

sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

4° aux actes et travaux réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine;

5° aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative;

6° aux actes et travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction au moment de l'entrée en vigueur du présent Code;

7° aux infractions commises par des personnes qui, en raison de leur profession ou de leur activité, achètent, lotissent, offrent en vente ou en location, vendent ou donnent en location des immeubles, construisent ou placent des installations fixes ou mobiles ou qui interviennent dans ces opérations ».

Art. 3

Dans l'article D.IV.99, §1^{er}, *sub* article 1^{er} du même décret, l'alinéa 1^{er} est complété par un 5° rédigé comme suit :

« 5° de la date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs au bien concerné. ».

D. FOURNY

E. STOFFELS

D. GÉRADON

P. BAURAIN

J.-P. DENIS

V. WAROUX