

CONTESTER UNE INFRACTION

Infractions urbanistiques à Bruxelles : que peut faire l'entreprise ?

800 infractions sont constatées tous les ans à Bruxelles. Votre entreprise est concernée ?

Difficile d'y voir clair sans connaître toutes les règles applicables !

Retenez qu'il est possible d'être en infraction, sans le savoir, ni même sans être l'auteur des actes et travaux infractionnels ! Autant s'informer donc...

Il y a infraction lorsqu'une situation imposait d'obtenir une autorisation qui n'a pas été obtenue.

Les principales infractions concernent des actes et travaux réalisés sans autorisation de l'autorité compétente. Parfois, un permis a bien été délivré mais les actes et travaux n'y sont pas conformes. Enfin, une autorisation est parfois valide pendant une certaine durée, qui pourrait être expirée sans qu'un renouvellement ne soit intervenu. Dans ces trois hypothèses, il y a infraction.

Pourquoi parle-t-on d' « actes et travaux » ?

- Les travaux* : certaines réalisations matérielles (construction, démolition, abattage, etc) imposent un permis.
- Les actes* : certains aménagements nécessitent également une telle autorisation, même s'ils n'imposent pas de travaux (modification de l'affectation ou de l'utilisation d'un espace, transformation d'une maison unifamiliale en plusieurs appartements, etc).

Les autorités bruxelloises constatent que les infractions les plus courantes à Bruxelles sont les suivantes :

- des changements d'affectation ou d'utilisation ;
- des travaux d'extension d'immeuble ;
- la division d'un bien en plusieurs unités de logement ;
- l'aménagement de zones de recul en parking.

Vous avez déjà eu un contact avec le service urbanisme de la commune concernée, sans résultat satisfaisant ? Il est temps de passer aux étapes suivantes :

COMMENT PROCEDER :

1. SE RENSEIGNER

Le premier réflexe à avoir est de se rendre au service d'urbanisme de la commune délivré et de consulter le dossier urbanistique.

Il est nécessaire de récolter tous les documents en votre possession.

Il faut vérifier quelles autorisations ont déjà été consenties dans les permis préalables.

Si la situation actuelle n'est pas conforme au(x) dernier(s) permis, il risque d'y avoir infraction.

2. CONTESTER L'INFRACTION

2.2. Pourquoi contester une infraction reprochée ?

Car elle peut ne pas être établie, alors qu'à l'issue de la procédure, des sanctions sévères sont prévues :

- amende ;
- arrêt des travaux ;
- apposition de scellés ;
- interdiction de réaliser ou continuer une activité sur place ;
- réalisation de travaux d'aménagements ;
- remise en état ;
- condamnation au paiement de la plus-value générée par la situation infractionnelle ;
- dont la confiscation des loyers ;
- risque d'annulation de la vente...

Une entreprise qui ignorait que son immeuble était affecté depuis des décennies d'une irrégularité urbanistique ou environnement peut parfaitement se faire assigner devant le tribunal correctionnel.

Cette irrégularité peut consister en une omission (ex. travaux sans permis), une inadéquation (ex. travaux distincts du permis), ou une expiration de sa validité (ex. permis d'environnement périmé).

Contester l'infraction permet également d'assurer le respect de ses droits. Le juge bruxellois a déjà décidé que l'administration qui imposait une régularisation alors que la situation était régulière commettait une faute ! Cette situation illustre qu'il est parfois nécessaire de ne pas se laisser faire.

L'infraction fait l'objet d'un constat par un agent communal ou régional. Votre entreprise en reçoit notification (procès-verbal). Vous pouvez faire valoir vos arguments. Le procès-verbal est transmis au Parquet qui décide s'il poursuit ou pas. Il imposera la remise des lieux dans l'état antérieur, la réalisation de travaux ou le paiement de la plus-value consécutive aux travaux infractionnels.

Si le Parquet ne poursuit pas, il peut renvoyer l'affaire à un fonctionnaire sanctionnateur régional. Ce dernier peut imposer des amendes administratives et des mesures de mise en conformité.

2.3. Déterminer le « quand » puis le « quoi » :

2.3.1. INFO :

Lorsqu'un fonctionnaire constate une infraction, il compare la régularité d'une situation contemporaine à la réglementation en vigueur au jour de son constat.

Pour qu'il y ait infraction à l'origine, il faut que les actes et travaux dénoncés aient été accomplis à une période où ils nécessitaient une autorisation qui n'a pas été demandée.

Il convient dès lors de déterminer et de démontrer le **moment** de réalisation de la situation dénoncée.

DEMARCHE :

- Récoltez les documents, actes de vente, photographies à votre disposition sur l'immeuble.
- Si la situation visée est visible depuis l'extérieur, consultez l'historique des photographies aériennes sur <http://bruciel.brussels/>.

Vous avez maintenant la preuve du « quand ». Il faut maintenant démontrer le « quoi » : quelle norme était applicable au moment de la réalisation de la construction illégale ?

Vous avez déterminé que la situation reprochée est née à une certaine date ou d'une certaine période.

2.4. Vous pouvez démontrer que les actes et travaux sont antérieurs au **21 AVRIL 1962**.

INFO :

Il n'y a jamais eu infraction.

DEMARCHE :

Il faut contester le constat d'infraction en produisant à l'autorité la preuve de cette antériorité.

Il n'y a ni infraction à l'origine ni infraction de maintien.

2.5. Les actes et travaux sont postérieurs au 21 avril 1962 ?

Il faut distinguer 2 infractions :

- a) Les actes et travaux qui auraient dû faire l'objet d'une autorisation préalable ;
- b) Le maintien dans le temps (passivement ou non) d'une situation qui n'était plus conforme à la réglementation en vigueur.

2.6. Si vous apportez la preuve de ce que les travaux sont antérieurs à certaines dates, c'est gagné !

Le **1^{er} juillet 1992**, le **1^{er} décembre 1993** et le **7 juillet 2003**, notamment, constituent des dates-pivots dans la réglementation bruxelloise : il s'agit de moments où des actes et travaux qui n'imposaient pas d'autorisation préalable se sont vus imposer cet impératif.

Sont ainsi concernés : une **zone de recul** devenue un **parking**, un changement de **commerces**, une modification du **nombre de logements** (sans travaux soumis à permis), une modification de la **répartition des logement** (sans travaux soumis à permis), certains changements d'**utilisation**, etc.

2.7. Travaux de minime importance, petit parking, terrasse : faut-il vraiment une autorisation ?

2.7.1. INFO

- Pour les travaux dispensés de permis, d'avis ou de l'intervention d'un architecte : http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lq.pl?language=fr&la=F&cn=2008111337&table_name=loi ;
- Pour les actes et travaux dispensés d'avis du SIAMU : <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2018/10/18/2018014554/justel> ;
- Pour voir quelles normes s'imposent pour votre immeuble, voyez ici : <https://urbanisme.irisnet.be/cartographie/brugis>
- Les règles en matière d'urbanisme : <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/> ; <https://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/les-possibilites-de-recours>
- Les règles en matière d'environnement : <https://environnement.brussels/bruxelles-environnement/transparence/legislations-environnementales> ; <https://environnement.brussels/node/20214> ; <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnance/1999/03/25/1999031155/justel> ; <https://environnement.brussels/linspection/la-procedure-en-cas-dinfraction-video/les-infraction-s-liees-lenvironnement-et-au-bien-2>

2.7.2. DEMARCHE

Chaque projet doit faire l'objet d'un examen circonstancié. [Nos avocats partenaires peuvent vous aider dans ces démarches.](#)

2.8. Infraction « périmée » : mon entreprise est-elle concernée par le régime de **prescription partielle de l'infraction de maintien** ?

2.8.1. INFO

Votre entreprise peut être poursuivie en raison du **maintien** d'une situation infractionnelle, à partir de la notification de cette infraction (réception du PV, délivrance des renseignements urbanistiques).

Pour bénéficier du régime de prescription partielle de l'infraction de maintien, votre entreprise devrait identifier l'auteur de l'infraction reprochée.

2.8.2. CONDITIONS :

- Vous n'êtes pas à l'origine de l'infraction reprochée ;
- Vous n'aviez pas conscience que l'infraction de maintien ;
- Un délai de 10 ans s'est écoulé depuis que vous avez reçu le PV.

C'est à l'autorité poursuivante de démontrer que vous connaissiez, ou auriez dû connaître l'existence de l'infraction.

Pour l'auteur de l'infraction reprochée, la prescription commence à son égard à partir de la cession de l'immeuble (généralement la date de l'acte d'achat/vente).

La prescription, une fois acquise, n'emporte pas régularisation de la situation administrative du bien...

La prescription pénale étant personnelle, les poursuites pourraient être intentées à chaque cession de l'immeuble...même si la prescription avait été acquise pour le propriétaire précédent.

2.9. Il faut garder à l'esprit que... :

Il revient à l'autorité publique de prouver qu'il y a infraction, et non pas à l'entreprise qu'il n'y a pas infraction. C'est seulement si l'autorité démontre qu'il y a - selon elle - infraction, que la preuve contraire doit être fournie.

2.10. Et vos droits ?

- Vous devez avoir reçu une copie du PV de constat d'infraction ;
- Lorsque l'administration régionale se manifeste, vous pouvez faire valoir vos arguments (audition ou défense écrite), contester, expliquer, justifier, demander un sursis, accéder au dossier, être assisté par un avocat.
- Si le siège social de votre entreprise est également votre domicile, l'agent ne pourra y pénétrer (sans autorisation du juge) qu'à condition d'avoir reçu votre consentement écrit et préalable. Par ailleurs, il faut des indices d'infraction. À défaut, c'est toute la procédure sur laquelle ce constat est basé qui est irrégulière !
- Quant à l'injonction d'arrêt du chantier, il doit être confirmé par le bourgmestre ou le fonctionnaire délégué, sinon il est périmé.

3. **REGULARISER SANS EFFORT L'INFRACTION**

3.1. Mon entreprise est-elle concernée par le mécanisme de permis de **régularisation automatique d'infractions anciennes** ?

3.1.1. CONDITIONS :

- Les actes et travaux exécutés étaient soumis à permis d'urbanisme au moment de leur accomplissement ;

- Ils ont été exécutés avant le 1^{er} janvier 2000 ;
- Ils sont conformes à la réglementation en vigueur au moment de leur exécution OU ils sont conformes à la réglementation en vigueur au moment où le Collège statue ;
- Ils n'imposaient pas le recours à une évaluation des incidences (ni au jour de leur exécution, ni le jour où le Collège va statuer).

3.1.2. DEMARCHES :

- Introduire une demande de permis d'urbanisme de régularisation ;
- Solliciter l'avis du SIAMU (sauf dispense) ;
- Produire la preuve du respect des conditions précitées.

3.1.43. ISSUE :

Le permis ne pourra être refusé que pour un de ses 2 motifs :

- Les conditions précitées ne sont pas réunies ;
- L'avis du SIAMU est négatif.

4. TRANSACTION ?

4.1. INFO

La transaction est une initiative du Procureur qui prévoit l'**extinction des poursuites** moyennant le paiement d'une somme d'argent. Son recours implique que le juge n'a pas (encore) statué sur l'affaire ; que la peine prévue pour l'infraction n'est pas trop élevée ; et que la situation peut être réparée. Il faut donc que l'infraction ait cessé.

Elle se distingue de l'amende qui est une peine. L'amende est **pénale ou administrative** selon l'autorité poursuivante. Il n'est pas possible d'être condamné à la fois à une amende pénale et administrative pour la même situation. Ce recours n'est pas pleinement satisfaisant dans la mesure où il implique au préalable une cessation de la situation dénoncée, à la différence de la transaction.

4.2. DEMARCHE

Rien n'interdit de proposer le recours à une transaction, pour autant que les conditions précitées soient réunies.

5. ENVISAGER UN RECOURS CONTRE LE(S) VENDEUR(S)

5.1. INFO

La dénonciation d'une infraction est susceptible de concerner les vendeurs.

Il est ainsi envisageable de :

- Activer leur responsabilité ou leur garantie ;
- Demander une réduction du prix de vente ;
- Solliciter l'anéantissement de la vente.

Avant d'envisager tout recours, pensez à relire l'acte d'achat de l'immeuble et les renseignements urbanistiques.

Où puis-je encore me renseigner ?

- <https://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/infractions-urbanistiques>
- <https://1819.brussels/blog/infractions-urbanistiques-quels-risques-en-cas-dachat-ou-de-vente-dun-immeuble>
- <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/1-vente-ou-achat-de-gre-a-gre/renseignements-prealables-au-compromis/les-renseignements-urbanistiques>

JE VEUX ALLER PLUS LOIN

[Cliquez ici pour remplir le formulaire de contact](#)