

IMPORTANT !

PROCÉDURE INFRACTIONS URBANISTIQUES

Votre propriété semble être concernée par une infraction urbanistique et vous avez reçu un avertissement préalable ou un procès-verbal rédigé par l'agent constatateur* ? Que va-t-il se passer ?

La présente fiche de renseignements va vous aider dans vos démarches afin de clôturer rapidement la procédure en matière d'infraction urbanistique. Cette procédure est encadrée par le Code du Développement Territorial (CoDT).

L'avertissement préalable (article D.VII.4 du CoDT)

L'article D.VII.4 du CoDT prévoit qu'un avertissement préalable soit envoyé au contrevenant* dès le constat de l'infraction urbanistique. Ce courrier vous demande de rencontrer le service urbanisme dans les 15 jours* de sa réception et vous octroie un délai (**unique et non-susceptible de prolongation**) pour mettre fin de **manière volontaire et légale** à l'infraction urbanistique :

- Soit par la **remise en état des lieux** (avant l'infraction) ;
- Soit par le **respect du permis d'urbanisme** qui vous a été délivré ;
- Soit par **l'introduction d'un permis d'urbanisme en régularisation** (pour autant que l'infraction soit régularisable) ;

Si, à l'échéance du délai fixé dans l'avertissement préalable, l'infraction n'a pas été levée ou si vous n'avez pas introduit le permis d'urbanisme en régularisation, un procès-verbal de constat d'infraction sera dressé et envoyé au Procureur du Roi de Namur.

Le procès-verbal d'infraction urbanistique (articles D.VII.5 et D.VII.6 du CoDT)

Le procès-verbal décrit le ou les actes et travaux infractionnels constatés et la ou les dispositions du Code non respectées.

Dans les **10 jours*** du constat de l'infraction urbanistique ou lorsque l'avertissement préalable est resté sans réponse, l'agent constatateur vous envoie ledit procès-verbal (ainsi qu'à tout titulaire de droit réel sur le bien immobilier) et l'envoie également au Procureur du Roi de Namur, au Collège communal ainsi qu'au Fonctionnaire délégué de la Wallonie.

Une fois le procès-verbal envoyé, 3 hypothèses se présentent :

- Les poursuites **judiciaires** (pénales et/ou civiles)
- La procédure **transactionnelle**
- Les mesures de **restitution**

Nous attirons vivement votre attention sur le fait que toute personne qui, en raison de sa profession, participe à la naissance de l'infraction sera également tenue, pour responsable (architecte, entrepreneur, agent immobilier, promoteur, ...).

Les poursuites judiciaires

a. Les poursuites pénales (article D.VII.12 du CoDT)

Le CoDT octroie un délai de **90 jours*** au Parquet du Procureur du Roi pour signifier son intention de poursuivre ou non l'instruction du dossier.

Si le Parquet ne réagit pas dans ce délai, le dossier est réputé classé sans suite (article D.VII.16 du CoDT).

Les infractions urbanistiques sont punies d'un **emprisonnement de 8 jours à 3 mois** et d'une **amende de 100€ à 50.000€**.

Le Tribunal peut ordonner les **mesures de réparations** suivantes (article D.VII.13 du CoDT) :

- La remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive ;
- L'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement ;
- Le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction urbanistique ;

b. La concertation (article D.VII.17 du CoDT)

Dans les 3 mois du classement sans suite du dossier par le Parquet, le Collège communal, avec l'aide du Fonctionnaire délégué, peut organiser une réunion de concertation. L'objectif de ce rendez-vous, en présence de chacune des parties prenantes, est de dégager un accord qui convienne à tous.

En l'absence d'accord, des poursuites pénales ou civiles peuvent encore être engagées.

c. **Les poursuites civiles (article D.VII.22 du CoDT)**

Comme spécifié ci-dessus, en l'absence d'accord ou si le Collège communal estime que l'infraction ne peut être maintenue en l'état, il peut poursuivre le contrevenant* devant le Tribunal civil.

Le Collège communal mandatera alors un avocat qui le représentera dans le cadre de cette affaire et qui poursuivra la procédure. Une fois le dossier introduit au Tribunal, les débats auront lieu devant le Juge et, au terme de ceux-ci, un jugement sera rendu.

La transaction (article D.VII.18 du CoDT)

Si un accord est acté lors de la réunion de concertation et si le Collège communal estime que l'infraction peut être maintenue en l'état, il proposera au Fonctionnaire délégué de clôturer le dossier via la procédure transactionnelle.

Cette procédure n'est initiée qu'à la suite d'un accord entre le Collège communal et le Fonctionnaire délégué. Elle vous sera ensuite proposée.

La transaction a lieu moyennant le paiement d'une somme d'argent dont le montant est établi selon les règles arrêtées par le Gouvernement, sans que ce montant ne puisse être inférieur à **250€** ni supérieur à **25.000€**. Dans la pratique, c'est le Fonctionnaire délégué qui calculera le montant de la transaction en fonction de l'infraction commise. Il vous adressera un courrier de mise en demeure.

La somme est à payer dans un délai de **3 à 18 mois maximum**. Un échelonnement des paiements peut être sollicité à votre demande.

A défaut de paiement de la transaction, ou en cas de paiement hors délais, le Collège communal se réserve le droit de relancer des poursuites devant le Tribunal correctionnel.

Veillez noter que le versement de la transaction éteint les poursuites pénales et le droit pour les autorités publiques de demander toute autre mesure de réparation.

Les mesures de restitution (article D.VII.21 du CoDT)

Si ni la régularisation, ni le retour au pristin* état n'est possible mais que des mesures de restitution, qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme sont nécessaires pour le bon aménagement des lieux, alors, le Fonctionnaire délégué, avec accord du Collège, impose la mise en œuvre de ces mesures au contrevenant dans un délai donné (plantation de haie, modification non sensible du relief du sol ou démolition de constructions litigieuses).

Au terme du délai fixé, le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution conformes à sa décision. L'exécution des mesures de restitution éteint l'action publique et le droit pour les autorités publiques à demander toute autre réparation.

À défaut d'exécution dans le délai et conformément à la décision imposant les mesures de restitution, la procédure se poursuit selon l'article D.VII.12 ou D.VII.22.

L'introduction d'un permis de régularisation (D.VII.20 du CoDT)

A la suite de la rédaction du procès-verbal, un permis d'urbanisme en régularisation peut être introduit **conjointement** à la procédure d'infraction urbanistique. Votre demande de permis d'urbanisme sera traitée par nos services.

Cependant nous attirons vivement votre attention sur le fait, qu'à la suite de la rédaction du procès-verbal, le délai d'envoi de la décision du Collège communal concernant ladite demande de permis d'urbanisme est suspendu jusqu'à ce que le Tribunal se positionne sur l'infraction.

La petite info précieuse : Les infractions urbanistiques sont la source de nombreux ennuis lors de la vente d'un bien. Veillez donc à réaliser vos travaux dans la légalité et dans le respect des articles du CoDT, cela vous évitera bien des tracas !

Lexique :

Contrevenant : propriétaire du bien (ou toute personne ayant un droit réel sur le bien) qui a commis l'infraction urbanistique ;

Jours : jours **calendrier** ;

Pristin état : dans l'état initial, soit avant travaux ;

Lien CoDT en ligne : <https://wallex.wallonie.be/files/medias/10/CoDT.pdf>

Bibliographie : <https://www.le-nid.be/sites/default/files/11 - plaquette infractions urbanistiques ok.pdf>