

## 2. Les actes et travaux infractionnels qui bénéficient de la prescription de l'action publique

**Michel DELNOY**

Avocat au barreau de Liège-Huy  
Professeur à l'Université de Liège

**Joël van YPERSELE**

Avocat au barreau de Bruxelles  
Chargé de cours à l'Université catholique de Louvain

### I. Le délai de prescription de l'action publique

#### A. La durée du délai de prescription de l'action publique

1. Une infraction d'urbanisme est avant tout susceptible de donner lieu à une action du ministère public devant le tribunal correctionnel, en vue de l'application d'une peine. Cette action est généralement qualifiée de « publique », mais on peut aussi la qualifier de « pénale », ce que nous préférons faire pour mieux la distinguer de l'action que les autorités « urbanistiques »<sup>1</sup> peuvent mener pour obtenir la condamnation à une mesure de réparation directe<sup>2</sup>.

De la combinaison du Livre I<sup>er</sup> du Code pénal et du Titre préliminaire du Code d'instruction criminelle, applicables aux infractions d'urbanisme<sup>3</sup>, il se déduit qu'une infraction d'urbanisme constitue un délit<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Fonctionnaire délégué et collègue communal.

<sup>2</sup> Dans le CoDT, voy. art. D.VII.13 et D.VII.22.

<sup>3</sup> Le droit pénal et de la procédure pénale relève de la compétence résiduaire de l'État belge. Voy. ég. art. D.VII.1, § 3, CoDT.

<sup>4</sup> L'article D.VII.12 du CoDT prévoit comme peines en cas d'infraction d'urbanisme : l'emprisonnement de huit jours à trois mois (ou quinze jours à six mois pour les professionnels de l'immobilier) et/ou une amende de 100 à 50.000 euros (2.000 à 100.000 euros pour les professionnels de l'immobilier). Suivant les articles 7 et suivants du Code pénal, l'emprisonnement de 8 jours à 5 ans et l'amende de plus de 26 euros (si elle n'est pas accessoire d'une peine criminelle, ce qui est le cas ici car l'amende est prévue comme une alternative ou une peine supplémentaire) sont des peines correctionnelles. Suivant l'article 1<sup>er</sup> du Code pénal, « l'infraction que les lois punissent d'une peine correctionnelle est un délit ».

Jusqu'à l'entrée en vigueur, le 28 avril 2024, de la loi du 9 avril 2024 « droit de la procédure pénale I »<sup>5</sup>, l'article 21 du Titre préliminaire du Code d'instruction criminelle prévoyait que « l'action publique [était] prescrite, à compter du jour où l'infraction a été commise, après cinq ans s'il s'agi[ssai]t d'un [...] délit ». L'action publique relative à une infraction d'urbanisme se prescrivait donc par 5 ans<sup>6</sup>. Le jour où l'infraction instantanée avait été commise ou le jour où il avait été mis fin à l'infraction continue<sup>7</sup> était compté dans le délai et il fallait « se placer au jour du jugement qui statu[ait] contradictoirement et définitivement sur l'action publique pour vérifier si la prescription [était] acquise »<sup>8</sup> : « il ne [suffisait] pas que l'action publique soit introduite devant le juge pénal en temps utile, encore [fallait-]il qu'elle soit jugée définitivement dans le délai de prescription »<sup>9</sup>. À ce délai de 5 ans ainsi entendu, il fallait cependant ajouter un délai « secondaire » de prescription de l'action publique, en ce que tout acte « d'instruction ou de poursuite » interrompait le délai – dit « primaire » – de prescription et faisait courir nouveau délai de 5 ans<sup>10</sup>. Encore fallait-il déterminer ce qu'était un acte d'instruction ou de poursuite, ce qui n'était pas simple<sup>11</sup>.

<sup>5</sup> M.B., 18 avril 2024.

<sup>6</sup> Confirmant le délai de 5 ans, voy. Cass., 14 octobre 2014, R.G. n° P.13.0986.N/3.

<sup>7</sup> Voy. ci-après.

<sup>8</sup> T. HENRION, *Memento de la procédure pénale*, Liège, Kluwer, 2023, p. 124.

<sup>9</sup> M. FRANCHIMONT, A. JACOBS et A. MASSET, *Manuel de procédure pénale*, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2006, 109.

<sup>10</sup> Art. 22 du Titre préliminaire du C.i.cr., avant son abrogation par la loi du 9 avril 2024 ; T. HENRION, *Memento de la procédure pénale*, Liège, Kluwer, 2023, p. 126. Il n'y avait pas de délai « tertiaire » : « après l'écoulement du délai secondaire il n'y a plus d'interruption possible de sorte que le maximum de temps de prescription peut, sous réserve des causes de suspension, éventuellement être porté au double du délai moins deux jours » (M. FRANCHIMONT, A. JACOBS et A. MASSET, *Manuel de procédure pénale*, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2006, p. 121).

<sup>11</sup> Suivant la Cour de cassation, constituaient des actes d'instruction interrompant la prescription de l'action publique, « tous actes émanant d'une personne qualifiée, à savoir d'une personne ayant la compétence requise pour intervenir dans la procédure pénale et pour recueillir les éléments nécessaires relatifs à une cause, posés soit dans le cadre d'une information ou d'une instruction judiciaire, soit au stade de la juridiction de jugement, et qui visent à recueillir des éléments en vue de constituer le dossier de la manière usuelle et de mettre la cause en état » (Cass., 3 avril 2007, R.G. n° P.06.1586.N). En matière d'urbanisme, il a par exemple été jugé qu'« un procès-verbal de la police judiciaire en exécution d'une apostille du procureur du Roi, adressée au chef de police, et contenant uniquement des informations concernant l'état d'une procédure administrative en matière d'urbanisme, notamment l'appel en annulation pendant devant le Conseil d'État, constitue un acte d'instruction pouvant interrompre la prescription de l'action publique » (Cass., 3 avril 2007, R.G. n° P.06.1586.N) et qu'« une annotation signée du procureur du Roi adressée au chef de corps de la zone de police [...] pour demander à la députation permanente si une décision [...] a été prise à la suite du recours contre le refus du permis de régularisation [...] est un acte d'instruction qui interrompt la prescription [, de même que] le procès-verbal suivant [...] en réponse à cette annotation [...] » (Anvers, 8 novembre 2021, n° 2020/AR/1568). Mais la formule de la Cour de cassation était loin de répondre à toutes les questions (M. FRANCHIMONT, A. JACOBS et A. MASSET, *Manuel de procédure pénale*, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2006, p. 122). Nous renvoyons aux ouvrages spécialisés en la matière, dont certains sont cités dans la présente contribution. Nous n'évoquons par ailleurs ici ni les causes de *suspension* de la prescription (art. 24 du Titre préliminaire C.i.cr.), ni l'hypothèse de l'unité d'intention délictueuse

La loi du 9 avril 2024 a simplifié ce régime, de sorte que, désormais :

- le délai de prescription de l'action publique relative à une infraction d'urbanisme est de 10 ans<sup>12</sup> ;
- le jour où l'infraction instantanée est commise ou le jour où il a été mis fin à l'infraction continue est compté dans ce délai ;
- « le délai de prescription de l'action publique cesse de courir à dater du jour où [le tribunal] est saisi de l'action publique »<sup>13</sup>.

## B. Le point de départ du délai de prescription de l'action publique

2. Le délai de prescription de l'action pénale débute :

- s'il s'agit d'une infraction d'urbanisme instantanée, le jour où l'infraction est commise ou, plus précisément, le jour où l'infraction est consommée, c'est-à-dire « lorsque tous les éléments constitutifs de l'infraction sont réunis »<sup>14</sup> ;
- s'il s'agit d'une infraction continue, le jour où la situation délictueuse prend fin<sup>15</sup>, à savoir le jour « de la suppression de l'état infractionnel »<sup>16</sup>, soit par suppression du résultat de l'infraction.

3. Concrètement, la plupart des infractions d'urbanisme parmi celles qui nous occupent ici<sup>17</sup> sont des infractions instantanées, et ce même si elles nécessitent souvent un certain délai pour leur réalisation<sup>18</sup>. Tel est clairement le

en cas de pluralité d'infractions (Cass., 17 avril 1984, *Pas.*, 1984, I, p. 1043 ; Cass., 29 janvier 2013, R.G. n° P.12.0832.N), qui, en matière d'urbanisme, peut par exemple se rencontrer en cas de construction d'abris en bois sans permis d'urbanisme et de leur maintien (Liège, 4<sup>e</sup> ch. corr., 23 mai 2011, Rép. n° 2011/1610, inédit).

<sup>12</sup> Voy. le nouvel article 21 du Titre préliminaire du C.i.cr. Cela correspond au maximum de l'addition des délais primaire et secondaire dans l'ancien système.

<sup>13</sup> Art. 23 nouveau du Titre préliminaire du C.i.cr.

<sup>14</sup> O. MICHIELS et G. FALQUE, *Principes de procédure pénale*, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 82.

<sup>15</sup> O. MICHIELS et G. FALQUE, *Principes de procédure pénale*, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 82 ; N. COLETTE-BASECQZ et N. BLAISE, *Manuel de droit pénal général*, 3<sup>e</sup> éd., Limal, Anthemis, 2016, p. 112.

<sup>16</sup> E. ORBAN DE XIVRY, « L'infraction de maintien et l'amnistie en droit wallon de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire », *Le Pli juridique*, n° 43, mars 2018, p. 28.

<sup>17</sup> Dans la liste de l'article D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, du CoDT, nous visons l'exécution d'actes et travaux soumis à permis sans disposer de ce permis ou en violant ce permis (art. D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, CoDT), la poursuite d'actes et travaux soumis à permis après la disparition de ce permis ou la suspension de ses effets (art. D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, CoDT), le maintien de travaux exécutés sans permis ou en violation d'un permis (art. D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, CoDT) et la violation du plan de secteur et/ou des normes du G.R.U. par des actes et travaux non exonérés de permis (art. D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, CoDT). Nous ne nous occupons par exemple pas de la violation des règles d'affichage ou de publicité du permis (art. D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, CoDT), de l'absence de notification de début de travaux (art. D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>, CoDT), de même que de la violation d'un ordre d'interruption des travaux (art. D.VII.11, al. 2, CoDT) et de l'obstacle à un contrôle (art. D.VII.7, al. 3, CoDT).

<sup>18</sup> Fr. TULKENS et M. VAN DE KERCHOVE, *Introduction au droit pénal*, Waterloo, Kluwer, 2007, p. 373. Par ex., même si une modification de destination présuppose une certaine continuité,

cas de l'exécution d'actes et travaux soumis à permis sans ou en violation d'un permis et de la « poursuite » de cette exécution, même s'il faudrait réaliser une analyse fine du moment où chacune d'entre elles peut être considérée comme consommée<sup>19</sup>. En cas de doute sur la date à prendre en compte, le juge doit prendre en considération la date la plus favorable pour le prévenu<sup>20</sup>.

4. L'infraction urbanistique de maintien visée à l'article D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, du CoDT, est, elle, une infraction continue<sup>21</sup>. Elle consiste dans l'abstention coupable de mettre fin à l'existence des actes et travaux infractionnels maintenus<sup>22</sup>. Cette infraction spécifique perdure jusqu'à la fin du maintien de la situation infractionnelle, soit par suppression des actes et travaux illégaux, soit par leur régularisation<sup>23</sup>, soit encore par la perte de la maîtrise juridique du bien. Seul celui qui a des droits sur le bien peut donc être déclaré coupable de maintien infractionnel<sup>24</sup>, de sorte qu'à son égard, la prescription de l'action pénale relative à une infraction de maintien prend cours dès qu'il perd la maîtrise juridique du bien, par exemple à la suite d'une vente<sup>25</sup>. En revanche, celui qui acquiert la maîtrise juridique d'un bien affecté de travaux infractionnel devient, à son tour, auteur de l'infraction de maintien alors même qu'il n'est pas à l'origine de ces travaux. En d'autres termes, la prescription de l'infraction de maintien de celui qui perd la maîtrise du bien ne profite pas à celui qui l'acquiert : ce dernier n'est pas dispensé de soit régulariser la situation, soit remettre les lieux dans leur pristin état.

Toutes les hypothèses de maintien ne sont pas visées par l'incrimination : le maintien n'est infractionnel que s'il porte sur des travaux<sup>26</sup>, soumis à

---

elle doit être considérée comme se produisant à un moment bien déterminé (Cass., 2 mai 2006, R.G. n° P.06.0100.N).

<sup>19</sup> À titre d'exemple, l'infraction d'exécution sans permis de travaux soumis à permis doit-elle être considérée comme étant consommée dès que les premiers éléments de ces travaux correspondent à des travaux soumis à permis ou seulement quand les travaux en question sont finalisés ? Quand il est question de la construction d'un mur de clôture non dispensé de permis d'urbanisme, l'infraction de défaut de permis est-elle consommée dès que la pose des briques laisse apparaître un semblant de mur ou seulement quand le mur est terminé ?

<sup>20</sup> Anvers, 10 février 2021, n° 2019/CO/475, T.R.O.S., 2021, p. 270, somm. J. VAN LOMMEL.

<sup>21</sup> Par ex. Cass., 13 novembre 2007, R.G. n° P.07.0961.N ; Liège, 4<sup>e</sup> ch. corr., 23 mai 2011, Rép. n° 2011/1610, inédit.

<sup>22</sup> Ce qui est incriminé, c'est bien « la persistance ou le maintien d'une situation illégale » (Fr. TULKENS et M. VAN DE KERCHOVE, *Introduction au droit pénal*, Waterloo, Kluwer, 2007, p. 373).

<sup>23</sup> Par ex. Cass., 13 novembre 2007, R.G. n° P.07.0961.N ; Cass., 28 mars 2006, R.G. n° P.05.1574.N ; Cass., 13 mai 2003, R.G. n° P.02.1621.N ; C. const., 9 juillet 2020, n° 102/2020.

<sup>24</sup> « L'infraction de maintien de travaux consiste en l'abstention coupable de mettre fin à l'existence des travaux exécutés illégalement : seul celui qui a des droits sur le bien immeuble peut être déclaré coupable de cette abstention » (Cass., 2<sup>e</sup> ch., 4 février 2003, *Pas.*, p. 261 ; www.cass.be ; T.B.O., mars 2004, p. 35 et note P. VAN SANT).

<sup>25</sup> Liège, 15 juillet 2008, *J.L.M.B.*, 2010, p. 973.

<sup>26</sup> On peut se demander s'il y a maintien infractionnel d'actes infractionnels, par ex. une création de logement sans travaux soumis à permis (voy. M. DELNOY et J. LEJEUNE, « La création de logement sans permis d'urbanisme et son caractère infractionnel », *Rev. not. belge*, 2020, pp. 685 et 696), un

permis<sup>27</sup> et réalisés sans ou en violation d'un permis<sup>28</sup>, et par ailleurs après le 21 avril 1962<sup>29</sup>.

En Région bruxelloise, est incriminé le fait de « poursuivre des actes ou de maintenir des travaux exécutés sans permis ou au-delà de la durée de validité du permis ou encore après l'annulation de celui-ci »<sup>30</sup> avec, comme nous le verrons, une distinction entre celui qui a exécuté les actes et travaux sans permis ou postérieurement à sa péremption et ceux qui y sont étrangers.

Le délai de prescription de l'action publique débute, concernant ces infractions continues, à compter du jour où le maintien des travaux infractionnels cesse<sup>31</sup>.

5. Reste l'infraction de violation des dispositions du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme (Région wallonne) ou de celles des plans particuliers d'affectation du sol et des règlements d'urbanisme ou des permis de lotir (Région de Bruxelles-Capitale) : son libellé ne permet pas de déterminer clairement s'il s'agit d'une infraction instantanée ou d'une infraction continue et nous n'avons pas connaissance de prises de position doctrinales ou jurisprudentielles à ce sujet.

L'ancêtre de cette incrimination se trouve dans la loi du 29 mars 1962 qui incriminait les personnes « qui (...) contreviennent aux stipulations des plans particuliers d'aménagement, aux dispositions des titres (...) III (du permis de lotir), à celles des règlements pris en exécution du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV (des règlements sur la bâtisse) de la présente loi ». Cette disposition fut modifiée par la loi du 22 décembre 1970. Étaient alors incriminés « ceux qui par l'exécution ou le maintien de travaux, par le lotissement de bien-fonds ou de quelque manière que ce soit, enfreignent les prescriptions des plans particuliers d'aménagement, des dispositions des titres II et III ou de celles des règlements pris en exécution des titres III et du chapitre 1<sup>er</sup> du Titre IV de la présente loi ». Cette formule a été reprise telle qu'elle dans le CWATU<sup>32</sup> codifié par arrêté du 14 mai 1984.

Les termes de « quelque manière que ce soit » semblent, dans le chef du législateur de 1970 davantage se référer à l'intention de ne pas incriminer

---

changement d'affectation sans travaux soumis à permis ou une vente de lot soumise à permis d'urbanisation. Le tribunal correctionnel du Hainaut a clairement répondu par l'affirmative, dans un dossier de création de logement (Corr. Hainaut, div. Charleroi, 8 septembre 2021, *M.P. c. S.P.R.L. Riv et S.V.*, rôle n° 21C000409, inédit).

<sup>27</sup> Le texte vise le maintien de travaux exécutés sans le permis *qui était requis*. Cela renvoie clairement aux travaux soumis à permis et qui n'en sont par ailleurs pas exonérés par l'article R.IV.1-1 du Code.

<sup>28</sup> Cela ne renvoie donc qu'aux hypothèses d'infractions visées aux 1° et 2° de l'article D.VII.1, § 1<sup>er</sup>.

<sup>29</sup> Date d'entrée en vigueur de la loi du 29 juillet 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

<sup>30</sup> Art. 300, 2° et 2°/1, CoBAT

<sup>31</sup> Cass., 11 décembre 2001, R.G., n° P.00.0627.N.

<sup>32</sup> Art. 66.

uniquement les auteurs des actes et travaux soumis à permis, mais tous autres actes des professionnels (architectes, notaires, entrepreneurs, promoteurs, lotisseurs et agents immobiliers) susceptibles d'intervenir dans le cadre d'une infraction urbanistique et pour lesquels des peines plus sévères étaient désormais prévues<sup>33</sup>.

L'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme a, pour la première fois et dans le but annoncé de mieux préciser les infractions<sup>34</sup>, divisé cette incrimination en trois incriminations distinctes, en visant distinctement les travaux établis sans permis, le maintien de travaux exécutés sans permis et le fait d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, des permis d'urbanisme et de lotir et des règlements d'urbanisme<sup>35</sup>. Désormais est uniquement incriminé comme infraction continue spécifique le maintien de travaux « sans permis ou au-delà de la durée de validité du permis ou encore après annulation de celui-ci ».

En présence d'un texte clair, il nous semble qu'on peut déduire des modifications opérées que le législateur bruxellois a souhaité limiter l'infraction de maintien à la seule hypothèse qu'elle vise explicitement. Est-il néanmoins possible de donner à la notion de « violation de quelque façon que ce soit » des plans, règlements et permis une portée qu'*a priori* elle n'avait initialement pas, pour y inclure le maintien de la violation de ces plans, règlements et permis ? Nous ne le pensons pas puisque le droit pénal est de stricte interprétation.

De son côté, le législateur wallon a embrayé dans son décret du 27 novembre 1997 en scindant l'incrimination en quatre incriminations distinctes, en visant distinctement les actes et travaux sans permis, leur poursuite après péremption, suspension ou annulation du permis, leur maintien sans permis et le fait d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans de secteur et des plans communaux d'aménagement, des permis d'urbanisme et de lotir (art. 154, 1° à 4°, du CWATUP). Cette distinction subsiste dans le CoDT sous une forme adaptée. À côté de la réécriture de l'infraction liée à l'absence de permis ou à la méconnaissance de celui-ci, l'infraction de maintien vise désormais l'absence de permis requis mais également la « méconnaissance de celui-ci », tandis que le législateur incrimine par ailleurs le « non-respect des prescriptions du plan de secteur et des normes du guide régional », sans plus recourir à la locution « de quelque façon que ce soit ». Pour les mêmes raisons que celles exprimées à propos de la Région bruxelloise, nous ne pensons pas que cette dernière incrimination couvre l'hypothèse du maintien de travaux en infraction au plan de secteur ou aux normes du guide régional.

<sup>33</sup> « Il faut que les architectes, entrepreneurs, notaires, promoteurs, lotisseurs et agents immobiliers collaborent à l'application correcte de la loi [...] (et) réprimer les abus flagrants », *Pasin.*, 1970, 22 décembre 1970, p. 2057.

<sup>34</sup> *Doc.*, Parl. Brux., 1-108/1, 1990/1991, p. 41.

<sup>35</sup> Art. 182, 1° à 3°, de l'OPU et depuis lors art. 300, 1° à 3°, CoBAT.

De tout cela, il nous semble possible de déduire que l'infraction de violation des dispositions réglementaires visées n'est pas une infraction continue, mais instantanée.

## II. Les actes et travaux irrégulièrement exécutés avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962

6. Avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, de nombreux travaux n'étaient pas soumis à permis, de sorte qu'ils doivent être tenus pour réguliers.

7. À cette époque, l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation, soumettait à permis de bâtir, uniquement sur le territoire défini par arrêté royal décidant l'établissement d'un plan général ou particulier d'aménagement, le fait de « construire, démolir ou reconstruire ». Le terme « construire » était interprété comme « tout assemblage de matériaux destinés à édifier un travail de bâtisse attaché ou relié au sol »<sup>36</sup>. Les travaux de transformation n'étaient considérés comme constructifs que lorsqu'ils étaient considérés comme « confortatifs », en ce sens qu'ils avaient pour effet « de prolonger la durée d'un bâtiment au-delà de son terme », tels les reprises en sous-œuvre, la pose de tirants, etc.<sup>37</sup>. Il n'est donc pas évident que le terme « construire » visait par exemple des travaux de transformation intérieurs<sup>38</sup>. Par ailleurs, s'il incriminait l'infraction de construire sans permis préalable, l'arrêté-loi n'incriminait pas le maintien de travaux irréguliers<sup>39</sup>.

<sup>36</sup> Cass., 17 janvier 1955, *Pas.*, 1955, I, p. 510.

<sup>37</sup> V. GENOT, *De la voirie publique par terre*, Bruxelles, Bruylant, 1964, p. 364, n° 281.

<sup>38</sup> Voy. à propos de la construction d'une rampe intérieure de parking : « la question de la date de construction de la rampe litigieuse n'a pas été débattue devant l'autorité administrative, mais il se déduit implicitement mais nécessairement du seul fait qu'elle a statué sur une demande de permis de régularisation qu'elle a estimé que la construction de la rampe aurait dû faire l'objet d'un permis préalable à sa construction ; que ceci ne serait exact que si la construction avait eu lieu après 1962 ; que le dossier n'établit pas qu'il en va ainsi ; que l'affirmation, étayée d'une explication plausible, selon laquelle la rampe aurait été construite entre 1953 et 1959, n'est pas controuvée ; que, s'agissant d'une construction dont il y a lieu de considérer qu'elle a été érigée à une époque où aucun permis n'était requis pour ce faire, la partie adverse ne pouvait ni refuser ni accorder le permis mais seulement constater que la demande était sans objet » (C.E., 7 décembre 2010, n° 209.576, *Auto Sam*).

<sup>39</sup> Art. 18 de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation (*M.B.*, 26-28 décembre 1946) ; avant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, « sont considérés comme infractions instantanées : le fait d'avoir établi des constructions ou reconstructions, plantations, clôtures, fait des changements ou travaux confortatifs quelconques à front de la grande voirie sans l'autorisation requise » (R. WILKIN, *Voirie et alignement, urbanisme et constructions*, Bruxelles, Bruylant, 1964, p. 409), « comme de s'être écarté des conditions de l'autorisation ou de l'alignement prescrit [...] ». (Cela) constitue une infraction instantanée qui est accomplie dès l'achèvement desdites constructions, plantations ou ouvrages ; c'est donc à partir de cette époque que la prescription prend cours » (V. GENOT, *De la voirie publique par terre*, Bruxelles, Bruylant, 1964, p. 548, n° 449 et réf. aux arrêts de la Cour de cassation).

8. À côté de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation, dont l'application territoriale était limitée, de nombreuses communes disposaient d'un règlement général sur la bâtisse<sup>40</sup>, dont certains imposaient un permis de bâtir pour la réalisation de travaux de toutes sortes qu'ils énuméraient et qui n'étaient délivrés que dans le respect des conditions qu'ils édictaient. En règle générale, sans cependant pouvoir être exhaustif, lorsqu'ils érigeaient en infraction la violation de leur prescription, ces règlements n'érigeaient pas en infraction le maintien d'ouvrages établis en méconnaissance de leurs dispositions.

9. L'infraction de « maintien de travaux irréguliers » a été instaurée par l'article 64 de la loi du 29 mars 1962 précitée. Or « l'article 64 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ne [réprimaient] le maintien des bâtiments illégaux qu'en tant qu'ils [avaient] été construits après l'entrée en vigueur de ladite loi »<sup>41</sup>. Le législateur wallon le rappelle explicitement, puisqu'il n'incrimine que le « maintien de travaux exécutés après le 21 avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci »<sup>42</sup>.

Il en résulte en pratique que les constructions érigées de façon irrégulière avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 ne peuvent plus faire l'objet ni de poursuites ou de condamnations pénales, l'action pénale étant prescrite depuis longtemps à leur égard, ni, par voie de conséquence, de demandes de démolition<sup>43</sup>. Ces constructions peuvent donc être maintenues, à moins par extraordinaire qu'il n'existât déjà au moment de leur érection un règlement de bâtisse communal qui érigeait déjà spécifiquement en infraction le maintien de constructions irrégulières.

### III. La tentative limitée de prescription de l'action publique relative à l'infraction de maintien en Région bruxelloise

10. Par ordonnance du 13 octobre 2017<sup>44</sup>, le législateur bruxellois a établi un mécanisme de prescription de l'action publique relative à l'infraction de maintien en établissant une distinction suivant que l'auteur de cette infraction est ou non l'auteur des actes et travaux infractionnels.

<sup>40</sup> Ces règlements étaient fondés tantôt sur l'article 15 de la loi du 1<sup>er</sup> février 1844 sur la police de la voirie, tantôt encore sur le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités, les décrets des 16 et 24 août 1790 sur l'organisation judiciaire ou encore sur l'article 75 de l'ancienne loi communale du 30 mars 1836.

<sup>41</sup> Cass., 23 août 1965, *Pas.*, 1965, I, p. 1207.

<sup>42</sup> Art. D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, CoDT.

<sup>43</sup> Voy. ci-dessous les effets juridiques de la prescription de l'action publique.

<sup>44</sup> Ordonnance du 13 octobre 2017 réformant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes, *M.B.*, 20 avril 2018.

Cette distinction, que les travaux préparatoires justifient par le fait que celui qui n'est pas l'auteur des actes et travaux est souvent victime de la situation<sup>45</sup>, peut paraître critiquable, si l'on admet que la prescription a pour objet premier de restaurer la paix sociale et la tranquillité publique, à la suite de l'inertie prolongée des autorités chargées des poursuites. Elle ne concourt pas plus à l'objectif de « sécurité juridique » annoncé<sup>46</sup>, puisque des questions d'imputabilité devront être résolues, en plus de celle relative au dépassement du délai de prescription.

En pratique, l'infraction consistant à « poursuivre des actes ou de maintenir des travaux exécutés sans permis ou au-delà de la durée de validité du permis ou encore après l'annulation de celui-ci » demeure un délit continu imprescriptible dans le chef de celui qui a exécuté les actes et travaux sans permis ou postérieurement à sa péremption : dès lors que l'infraction de maintien suppose de disposer de la maîtrise juridique du bien<sup>47</sup>, l'auteur des actes et travaux irréguliers ne peut bénéficier de la prescription relative à l'infraction de maintien que lorsqu'il cède l'immeuble, à moins bien entendu qu'il ait mis un terme à la situation infractionnelle par la remise des lieux dans leur pristin état.

En revanche, la même infraction n'est punissable dans le chef de ceux qui ne sont pas à l'origine des travaux infractionnels, que lorsqu'ils poursuivent ou maintiennent les actes et travaux irréguliers *sciemment*. Cette précision est sans doute inutile, puisque les principes généraux du droit pénal et en particulier la notion d'ignorance et d'erreur invincible (de droit ou de fait), font obstacle à une condamnation du chef de maintien lorsqu'il résulte du dossier que le propriétaire pouvait raisonnablement ignorer, sans devoir procéder à de laborieuses vérifications, l'existence même de l'infraction<sup>48</sup>.

<sup>45</sup> « La réflexion actuelle se fonde sur le constat selon lequel au vu de l'évolution de la jurisprudence récente, des acquéreurs de bonne foi peuvent se voir pénalement poursuivis en raison du maintien, à leur insu, d'une infraction urbanistique commise par le vendeur, voire par un propriétaire d'un bien revendu plusieurs fois depuis lors, au motif que l'infraction de maintien étant une infraction continue, elle est imprescriptible. [...] Le régime actuel vise en effet même les personnes qui ignorent l'existence d'une irrégularité, ce qui n'est pas admissible » (*Doc.*, Parl. Brux., A-451/1, 2016-2017, Exposé des motifs, p. 153).

<sup>46</sup> *Doc.*, Parl. Brux., A-451/1, 2016-2017, Exposé des motifs, p. 153.

<sup>47</sup> « L'infraction de maintien de travaux consiste en l'abstention coupable de mettre fin à l'existence des travaux exécutés illégalement : seul celui qui a des droits sur le bien immeuble peut être déclaré coupable de cette abstention », Cass., 2<sup>e</sup> ch., 4 février 2003, *Pas.*, 2003, I, p. 261 ; *www.cass.be* ; *T.B.O.*, mars 2004, p. 35 et note P. VAN SANT.

<sup>48</sup> Les travaux préparatoires justifient cette précision comme suit : « le comportement de celles-ci [les personnes qui ne sont pas à l'origine des travaux infractionnels] ne sera désormais punissable qu'à la condition qu'il puisse être démontré qu'elles ont connaissance de l'existence d'une irrégularité (le régime actuel vise en effet même les personnes qui ignorent l'existence d'une irrégularité, ce qui n'est pas admissible) » (*Doc.*, Parl. Brux., A-451/1, 2016-2017, Exposé des motifs, p. 153). Les principes généraux du droit pénal et en particulier la notion d'ignorance et d'erreur invincible (de droit ou de fait), font obstacle à une condamnation dans pareille hypothèse. Les tribunaux ne condamnent d'ailleurs les auteurs d'infraction de maintien qu'à compter de la notification du procès-verbal d'infraction leur révélant l'irrégularité de leur immeuble ou, le cas échéant, à compter de la prise de connaissance de cette irrégularité révélée par des éléments figurant au dossier répressif, telle par exemple la délivrance de renseignements urbanistiques faisant référence à une situation infractionnelle. Il nous semble en

11. L'infraction de maintien se prescrit dans le chef de ceux qui ne sont pas à l'origine des travaux infractionnels « par dix ans à compter de la date de la réception par l'intéressé du procès-verbal d'infraction dressé à son encounter »<sup>49</sup>.

Au terme de ce délai de 10 ans, l'infraction de maintien est donc prescrite, à la différence du mécanisme mis en place par le législateur wallon, qui ne fait que mettre fin à l'infraction au terme d'un délai de 10 et 20 ans, avec cette conséquence que le délai ordinaire de prescription quinquennal du délit ne commence à courir qu'à l'expiration du délai de 10 ou 20 ans<sup>50</sup>.

Ce délai de 10 ans court à compter de la réception d'un procès-verbal d'infraction. Les travaux préparatoires justifient ce choix par la facilité que cela procure pour fixer le début du délai et par la sécurité juridique cette facilité garantit<sup>51</sup>.

Cette solution est critiquable. Pourquoi ne pas faire bénéficier du délai de prescription de 10 ans l'acquéreur de bonne foi qui ignore l'existence de ladite infraction pendant 10 ans ou plus, pour le seul motif qu'il n'a pas reçu de procès-verbal d'infraction, alors que l'acquéreur de bonne foi qui aurait reçu un tel procès-verbal peu après l'acquisition de son bien, par exemple, pourrait bénéficier de la prescription au bout de 10 ans d'inaction ? Une telle distinction de traitement est contraire au principe d'égalité et de non-discrimination.

Elle est d'autant moins justifiable que l'exposé des motifs se réfère à la « sécurité juridique » et à la « notion de délai raisonnable » pour justifier le mécanisme mis en place<sup>52</sup>.

---

effet que dans un contexte où même les autorités ont les pires difficultés à définir la dernière affectation légale d'un immeuble, au vu des modifications législatives intervenues qui imposent de se lancer dans un périlleux exercice d'archéologie retraçant l'historique des transformations diverses intervenues en les confrontant au droit applicable à l'époque, l'ignorance ou l'erreur invincible peuvent être admis si c'est à partir de la recherche d'éléments de faits précis ignorés de l'auteur présumé de l'infraction que l'irrégularité de la situation a pu être révélée. Il va de soi, en revanche, qu'à partir du moment où la situation infractionnelle lui a été révélée sur la base d'éléments précis, cette même cause de non-imputabilité ne pourra plus être avancée.

<sup>49</sup> Art. 300, 2<sup>o</sup>/1, CoBAT.

<sup>50</sup> Voy. ci-dessus J. VAN YPERSELE, L. OLIVIER et M. DELNOY, « Les infractions urbanistiques à l'épreuve du temps : quand ne faut-il pas régulariser ? ».

<sup>51</sup> *Doc.*, Parl. Brux., A-451/1, 2016-2017, Exposé des motifs, p. 154.

<sup>52</sup> *Doc.*, Parl. Brux., A-451/1, 2016-2017, Exposé des motifs, p. 153. Voy., en doctrine, E. MICHEL, « Le maintien d'une infraction urbanistique : pour combien de temps ? », *Forum de l'Immobilier*, 2020, liv. 31 et F. STANDAERT, « Les renseignements urbanistiques, le permis de régularisation, les infractions et les sanctions », in *Le régime des infractions dans le nouveau CoBAT*, *Revue pratique de l'immobilier*, 2018/3, pp. 334-337.

## IV. Les effets juridiques de la prescription de l'action publique

12. Comparée au permis de régularisation, la prescription de l'action pénale présente le grand avantage de s'appliquer avec effet immédiat dès que ses conditions sont réunies, sans dépendre d'une longue procédure d'instruction de demande de permis et d'une appréciation discrétionnaire aléatoire de l'autorité délivrante. Après prescription de l'action pénale, les actes et travaux concernés<sup>53</sup> ne sont cependant pas présumés conformes au droit de l'urbanisme<sup>54</sup> et, comme on va le voir, les effets de la prescription sont bien distincts de ceux d'une présomption de conformité, en ce qui concerne l'action pénale (A), l'action en réparation directe (B), l'action en dommages et intérêts (C) et le statut administratif de l'immeuble (D).

### A. En ce qui concerne l'action pénale

13. La prescription de l'action pénale, qui ne correspond pas au dépassement du délai raisonnable<sup>55</sup>, « éteint » cette action ou, plus précisément, empêche définitivement qu'elle soit lancée : la prescription rend l'action pénale irrecevable<sup>56</sup>.

La prescription vaut pour toutes les peines, tant principales qu'accessoires. Il est important de le dire, vu l'habitude<sup>57</sup> prise par certains parquets de demander, en cas de création de logement sans permis, la condamnation non seulement à une amende, mais aussi à la confiscation spéciale portant sur l'intégralité des loyers perçus de ce logement.

La prescription est d'ordre public<sup>58</sup> et « a un caractère réel en ce qu'elle a trait aux faits et non aux personnes », de sorte que « le constat que les faits

<sup>53</sup> De manière générale, sous réserve de ce qui vient d'être dit à propos de la Région de Bruxelles-Capitale, l'infraction de maintien n'est évidemment pas susceptible de bénéficier de la prescription de l'action pénale, à tout le moins tant qu'elle ... se maintient : dès qu'il y est mis fin, le délai de prescription de l'action pénale commence à courir. Pour l'essentiel, nous visons donc ici les infractions instantanées d'avoir posé ou réalisé des actes et travaux sans ou en violation d'un permis ou de les avoir poursuivis.

<sup>54</sup> Les travaux préparatoires bruxellois précisent d'ailleurs que « [le] nouveau régime de prescription ne signifie bien entendu pas que la situation ne doive pas être résolue sur le plan administratif ou civil » (*Doc.*, Parl. Brux., A-451/1, 2016-2017, Exposé des motifs, p. 154).

<sup>55</sup> Qui, sauf en cas de dépassement « très grave », n'implique pas l'irrecevabilité des poursuites pénales, mais l'obligation de réduire la peine ou de « prononcer la condamnation par simple déclaration de culpabilité » (art. 21ter C.i.cr. ; pour la période avant l'entrée en vigueur de la loi du 9 avril 2024, voy. not. Cass., 21 juin 2005, R.G. n° P.05.0526.N ; Corr. Hainaut (div. Charleroi), 19 novembre 2019, *J.L.M.B.*, 2020, p. 613 ; Cass., 24 février 2004, R.G. n° P.03.1148.N).

<sup>56</sup> Avec la précision que, dans l'ancien régime applicable jusqu'au 28 avril 2024, la prescription rendait impossible non seulement le lancement de l'action, mais aussi un jugement de condamnation.

<sup>57</sup> Dont nous ne remettons pas en cause le bien-fondé.

<sup>58</sup> N. COLETTE-BASECQZ et N. BLAISE, *Manuel de droit pénal général*, 3<sup>e</sup> éd., Limal, Anthemis, 2016, p. 110.

sont prescrits vaut à l'égard de tous les auteurs, coauteurs et complices de l'infraction »<sup>59</sup>.

## B. En ce qui concerne l'action en réparation directe des autorités

14. Contrairement à la présomption de conformité au droit de l'urbanisme évoquée dans la première contribution du présent ouvrage, la prescription de l'action publique n'équivaut pas à une régularisation et n'a pas des effets aussi étendus que cette présomption.

C'est ainsi notamment que l'effet de la prescription de l'action pénale ne s'étend pas automatiquement à l'action que les autorités « urbanistiques » peuvent tenter pour obtenir l'une des mesures de réparation directe visées aux articles D.VII.13 et D.VII.22 du CoDT et 307 et 310 du CoBAT. Une mesure de réparation directe sollicitée par le collège échevinal ou le fonctionnaire délégué devant les juridictions civiles ou pénales en vertu des codes de l'urbanisme peut être ordonnée même lorsque la prescription de l'action publique intervient en cours d'instance.

L'action en réparation directe est en effet soumise au régime de prescription des articles 2260 et suivants du Code civil<sup>60</sup>. Plus précisément, classée en jurisprudence dans la catégorie des actions personnelles, elle est soumise au double délai de prescription de 5 et 20 ans de l'article 2262*bis*, alinéas 2 et 3, de l'ancien Code civil<sup>61</sup>. Il en résulte que cette action se prescrit dans un délai de 5 ans à partir de la date où l'autorité a eu connaissance de l'infraction et de l'identité du contrevenant<sup>62</sup> et en tout état de cause dans un délai de 20 ans à partir de la commission de l'infraction. Quand la demande de mesure de réparation directe est introduite en temps utile, la prescription de cette action ne court plus jusqu'à ce qu'une décision passée en force de chose jugée mette fin à l'instance<sup>63</sup>.

<sup>59</sup> O. MICHIELS et G. FALQUE, *Principes de procédure pénale*, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 81.

<sup>60</sup> Les mesures de réparation relèvent de l'action publique, mais revêtent un caractère civil, de sorte que de telles mesures peuvent être ordonnées, alors même que l'action pénale est prescrite (ex. Cass., 19 décembre 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 1183 ; *J.T.*, 1996, p. 618). L'article 26 du Titre préliminaire du Code d'instruction criminelle prévoit que l'action civile résultant d'une infraction se prescrit selon les règles du Code civil, mais qu'elle ne peut jamais se prescrire avant l'action pénale liée à l'infraction urbanistique (Cass., 13 novembre 2007, R.G. n° P.07.0961.N ; Cass., 13 mai 2003, R.G. n° P.02.1621.N).

<sup>61</sup> Dans le même sens : P. MOËRYNCK, *Commentaire de l'article D.VII.23, Code du développement territorial (CoDT) commenté*, Liège, Kluwer, 2020, p. 1088. En jurisprudence, voy. not. Cass., 9 décembre 2022, R.G. n° C.20.0165.N ; voy. ég. Gand., 23 janvier 2015, *T.G.R. - T.W.V.R.*, 2016, liv. 3, 172.

<sup>62</sup> Dès que le collège communal et le fonctionnaire délégué sont en possession de tous les éléments pour introduire cette action, indique la Cour de cassation (Cass., 9 décembre 2022, R.G. n° C.20.0165.N).

<sup>63</sup> Cass., 13 novembre 2007, R.G. n° P.07.0961.N ; Cass., 13 mai 2003, R.G. n° P.02.1621.N.

Une fois l'action civile prescrite, les autorités ne peuvent plus exiger de mesure de réparation directe et les constructions peuvent demeurer en l'état, nonobstant le fait qu'elles ont été établies illégalement.

### C. En ce qui concerne l'action en réparation du tiers préjudicié

15. La prescription de l'action pénale n'a pas pour effet de supprimer l'état infractionnel – et donc fautif – de l'acte ou du travail qui est le cas échéant à l'origine d'un dommage dans le chef d'un tiers. Ce qui vient d'être dit de la distinction entre l'action pénale et l'action en réparation directe vaut donc *a fortiori* pour l'action du tiers préjudicié qui serait liée à une infraction d'urbanisme : il ressort de l'article 26 du Titre préliminaire du Code d'instruction criminelle que l'extinction de l'action publique est sans effet sur l'action civile portée devant le juge du fond avant la prescription de l'action publique<sup>64</sup>, de sorte que ce n'est pas parce que l'action pénale n'est plus possible après prescription que le tiers lésé par cette infraction ne peut plus agir au civil<sup>65</sup>.

Le tiers lésé doit évidemment agir avant l'expiration du délai de prescription de l'action civile. Une mesure de réparation, le cas échéant en nature, sollicitée par un tiers préjudicié, qui se serait constitué partie civile ou qui aurait agi devant le tribunal civil, peut être ordonnée nonobstant la prescription de l'action publique<sup>66</sup>, mais pour autant que ce tiers ait agi avant la prescription de l'action civile, fixée, conformément à l'article 2262*bis* du Code civil, à 5 ans après la découverte du dommage ou de son aggravation et de l'identité du responsable, sans pouvoir excéder 20 ans à compter du fait générateur.

Il ne faut par ailleurs pas perdre de vue que les droits du tiers préjudicié sont limités pour la réparation directe à celle choisie par l'autorité compétente, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du condamné<sup>67</sup>. Ce n'est qu'en l'absence de demande de remise en état postulée par les autorités administratives et de façon à ne pas priver le tiers préjudicié de son droit à réparation, que le juge peut faire droit à une demande de réparation en nature, consistant par exemple en la démolition des ouvrages infractionnels, qui serait sollicitée par le tiers préjudicié<sup>68</sup>.

Une fois l'action civile prescrite, le tiers lésé ne peut exiger de mesure de réparation ou d'indemnisation et les constructions peuvent demeurer en l'état, nonobstant le fait qu'elles aient été établies illégalement.

<sup>64</sup> T. HENRION, *Memento de la procédure pénale*, Liège, Kluwer, 2023, p. 128.

<sup>65</sup> C. const., 14 octobre 2010, n° 113/2010, cons. B.2.4.

<sup>66</sup> Cass., 19 décembre 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 1183 ; *J.T.*, 1996, p. 618.

<sup>67</sup> Art. 309 CoBAT ; art. 155, § 3, C.W.A.T.U.P.E.

<sup>68</sup> Cass., 21 avril 1994, R.G. n° C.93.0225.F ; Mons, 16 novembre 1989, *J.T.*, 1990, p. 403 ; Corr. Liège, 20 mai 1996, *Amén.*, 1996, p. 240 ; voy. ég. J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, « Le pouvoir d'appréciation du juge sur les mesures de réparation en matière d'urbanisme », *Amén.*, 2014/2, p. 80, n° 20.

#### D. En ce qui concerne le statut administratif de l'immeuble

16. Même lorsque les autorités ou les tiers préjudiciés ont perdu le droit d'exiger des mesures de réparation, les constructions concernées par la prescription de l'action pénale de l'infraction ne peuvent être assimilées à des constructions conformes au droit de l'urbanisme. Comme on l'a dit, contrairement à la présomption de conformité au droit de l'urbanisme évoquée ci-dessus, la prescription de l'action pénale n'a pas pour effet de supprimer l'état infractionnel de l'acte ou du travail posé ou maintenu en infraction. Le bien concerné reste donc en situation irrégulière sur le plan administratif. Il en résulte plusieurs conséquences.

17. Tout d'abord, de telles constructions ne peuvent pas bénéficier des clauses de sauvegarde ou de maintien qui autorisent la transformation, l'agrandissement ou la démolition-reconstruction des constructions qui ne sont pas conformes au plan de secteur (Région wallonne) ou au plan régional d'affectation du sol (Région bruxelloise)<sup>69</sup> : ces mécanismes de dérogation ne bénéficient en effet qu'aux immeubles régulièrement autorisés<sup>70</sup>.

18. Si des travaux de transformation nécessitant un permis d'urbanisme se rapportent à une construction ou partie de construction affectée d'irrégularités à propos desquelles l'action pénale est prescrite, la demande de permis doit porter sur la régularisation de la situation et sur les travaux de transformation : le refus éventuel de permis de régularisation reste sans effet sur la possibilité de maintenir les constructions irrégulières du fait de la prescription, mais empêche la réalisation des travaux de transformation.

En revanche, si des travaux de transformation ne se rapportent pas à une construction ou partie de construction affectée d'irrégularités à propos desquelles l'action pénale est prescrite, la demande peut se borner à ne viser que les travaux de transformation : les autorités saisies de la demande ne peuvent, dans ce cas, remettre en cause ce qui a été acquis du fait de la prescription de l'action pénale relative à l'infraction en subordonnant le permis à la suppression de tout ou partie de travaux infractionnels, puisque cela reviendrait à leur reconnaître un pouvoir qu'elles n'ont plus du fait de la prescription de l'action pénale<sup>71</sup>.

Ceci ne porte toutefois pas préjudice au droit des autorités d'imposer des conditions tendant à assurer la conformité des travaux, objets de la demande de permis, au bon aménagement des lieux, mais encore faut-il qu'il y ait un lien direct et nécessaire entre l'objet de la demande et les conditions ainsi imposées.

<sup>69</sup> Art. D.VI.6 CoDT ; Prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol (Bruxelles).

<sup>70</sup> Sur les conséquences en termes de contrats, nous renvoyons à la contribution spécifique y consacrée dans le présent ouvrage.

<sup>71</sup> Voy. ci-dessus les effets de la prescription de l'action pénale sur l'action en réparation directe.

Pour le surplus, les constructions affectées d'irrégularités à propos desquelles l'action pénale est prescrite peuvent, sans permis d'urbanisme préalable, faire l'objet de travaux de transformation exonérés de permis d'urbanisme en raison de leur minime importance : les exonérations de permis ne sont en effet pas limitées aux seuls travaux afférents à une construction dûment autorisée<sup>72</sup>.

19. Enfin, quand les caractéristiques d'un bien ont une incidence sur la possibilité d'obtenir un permis relatif à un bien voisin, les éléments infractionnels de ces caractéristiques ne peuvent être pris en compte, même si l'action pénale relative à ces éléments infractionnels est prescrite. Il en va ainsi pour l'application des règles d'urbanisme qui imposent de tenir compte de la profondeur ou de la hauteur des constructions voisines, soit pour fixer l'étendue du droit de construire<sup>73</sup>, soit encore pour imposer l'organisation d'une enquête publique<sup>74</sup> : pour l'application de ces règles, il convient de prendre, comme point de référence, non pas la situation existante de fait, mais la situation légale des immeubles voisins, ce qui présuppose une investigation au moins sommaire de la situation.

## V. Le droit transitoire

20. On a vu ci-dessus que le régime de la prescription de l'action pénale a été sensiblement modifié par la loi du 9 avril 2024. On sait que les nouvelles règles de prescription de l'action pénale sont d'application immédiate, de sorte qu'elles « s'appliquent aux procès en cours, pour autant que la prescription ne soit pas déjà acquise selon la loi ancienne et qu'elles n'aient pas été définitivement jugées au moment de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle »<sup>75</sup>. Il en ressort que le nouveau régime de prescription de l'action pénale est immédiatement applicable aux faits qui n'étaient pas encore prescrits à la date d'entrée en vigueur de la loi du 9 avril 2024, à savoir le 28 avril 2024<sup>76</sup>.

<sup>72</sup> « La simple exécution de travaux de transformations apportés à un immeuble terminé n'est pas soumise à permis dès lors que l'article 99 du décret du 18 mai 1999 ne subordonne pas cette opération à un permis urbanistique. La circonstance que l'immeuble dans lequel les travaux sont exécutés a lui-même été érigé en l'absence de permis urbanistique, n'y déroge pas. La simple exécution de travaux de transformation non soumis à permis dans un immeuble terminé, fût-il construit sans permis urbanistique, ne constitue dès lors pas une infraction urbanistique au sens de l'article 146, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire » (Cass., 8 février 2013, R.G. n° C.10.0585.N ; reflet J. VAN YPERSELE, *Amén.*, 2013/4, p. 246).

<sup>73</sup> Voy. par ex. en Région bruxelloise les art. 4, 5 et 6 du Titre I du RRU.

<sup>74</sup> Voy. par ex. art. R.IV.40-1 CoDT.

<sup>75</sup> M. FRANCHIMONT, A. JACOBS et A. MASSET, *Manuel de procédure pénale*, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2006, p. 143.

<sup>76</sup> *Doc. parl.*, Ch. repr., 2022-2023, n° 55-3514/1, p. 44.