

**Chaque client  
est unique,  
chaque dossier  
est différent.**

  
**NOTAIRE.BE**



*Communiqué de presse  
21 décembre 2017*

*Info presse : Sandra ichtertz  
Fednot  
Tél. : 02/505.08.66 / GSM : 0495/55.93.01  
[ichtertz@fednot.be](mailto:ichtertz@fednot.be)  
[www.notaire.be](http://www.notaire.be)*

## **LA REGION WALLONNE REVOLUTIONNE LE DROIT DE L'URBANISME : UNE SERIE D'INFRACTIONS URBANISTIQUES DISPARAISSENT !**

Depuis le 17 décembre dernier, **date d'entrée en vigueur du décret modificatif lié aux infractions urbanistiques, c'est un grand « OUF ! » de soulagement** pour beaucoup de citoyens wallons : certains actes et travaux infractionnels réalisés avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 bénéficient désormais d'une « amnistie » !

Cette amnistie vient donc soulager les citoyens wallons. En effet, actuellement, un grand nombre d'habitations en Wallonie comporte au moins une infraction urbanistique. Or, ces infractions étaient susceptibles de créer des situations de blocage en cas de vente.

Les notaires se réjouissent de ce nouveau mécanisme, qui offre ainsi une sécurité juridique à toute une série de situations et permet de faciliter bon nombre d'opérations immobilières.

### **Amnistie pour certains actes et travaux réalisés avant le 1er mars 1998**

Prenons l'**exemple** de Monsieur Damien R., propriétaire d'une maison à Céroux-Mousty. Lors de son acquisition, il pense de bonne foi que l'annexe située à l'arrière et le garage situé sur le côté de la maison sont réguliers car rien ne semble indiquer le contraire. Ce n'est qu'en se rendant au service d'urbanisme de sa commune en 2017 pour un projet d'agrandissement de sa maison qu'on lui fait remarquer qu'à la fois le garage et sa véranda située à l'arrière de l'immeuble sont en infraction urbanistique, ceux-ci ayant été érigés sans permis.

Voilà des tracasseries qui étaient monnaie courante et qui vont, pour un nombre important de cas, disparaître à l'avenir.

La Région wallonne a en effet adopté un décret instaurant une « amnistie » en matière d'urbanisme : Un nombre important d'actes et travaux infractionnels réalisés avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 bénéficient désormais d'une « **présomption de régularité** ».

En d'autres termes, ce qui a été réalisé avant le 1er mars 1998 et qui n'a pas fait l'objet de poursuites pénales ou civiles sera – sauf exceptions – présumé conforme. Concrètement, cette amnistie concerne des travaux tels que **annexe, terrasse, véranda, vélux, car-port, abri de jardin, piscine, abattage d'arbre,...** Si ces travaux ont été effectués sans permis (ou en méconnaissance du permis) avant le 1<sup>er</sup> mars 1998, ils ne seront plus considérés comme étant des infractions urbanistiques et ne pourront plus faire l'objet de poursuites pénales ou civiles.

Ce mécanisme **s'applique de plein droit** : le citoyen ne doit accomplir **aucune démarche** ou formalité pour pouvoir bénéficier de cette amnistie. Cependant, cette question se posera naturellement à l'occasion d'une vente. Le vendeur sera donc bien avisé de **conserver un dossier** démontrant que les actes ou travaux qu'il a réalisés sur son bien sont antérieurs au 1<sup>er</sup> mars 1998 : photos, plans, etc, **tout élément de preuve** est le bienvenu, afin de garantir au futur acquéreur que son bien n'est plus grevé d'infraction urbanistique car il entre dans les conditions de « l'amnistie ».

## Exceptions à l'amnistie

Il existe toutefois une série d'exceptions importantes, instaurées par le législateur dans un souci de protection de l'environnement et afin de ne pas compromettre le bon aménagement des lieux.

- L'exception la plus importante concerne le fait que les actes et travaux **non conformes à la destination** de la zone telle que définie par le plan de secteur ne pourront jamais bénéficier de cette amnistie. Autrement dit, construire une maison d'habitation en zone forestière, même si cette maison existe depuis un demi-siècle, ne pourra en principe jamais être validé.
- De la même façon, la **création de nouveaux logements** sans permis ou en méconnaissance de celui-ci, dans un immeuble ne bénéficiera pas non plus d'une amnistie : ainsi, le fait d'avoir divisé sans permis une maison unifamiliale en plusieurs appartements ne sera pas couvert par l'amnistie.
- De même, les **travaux réalisés dans des sites protégés** (Natura 2000, réserve naturelle, bien classé, ...) sont exclus du bénéfice de l'amnistie.
- Enfin, les infractions qui ont **déjà fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire** ne pourront être régularisées par ce nouveau mécanisme. Autrement dit, si l'infraction a déjà été constatée, elle ne pourra plus faire l'objet d'une amnistie.

## Trois conseils :

1. Vous avez des doutes sur l'existence d'infractions ou souhaitez le vérifier ? Adressez-vous à une étude notariale qui vous informera de la procédure à suivre et des démarches à effectuer. Si une infraction est identifiée, le notaire fera les démarches pour la régularisation.
2. Pour vous assurer de la conformité de votre habitation, renseignez-vous au service de l'urbanisme de votre commune pour comparer les informations obtenues auprès de celle-ci avec la situation existante et les plans du cadastre.
3. Gardez bien toutes les preuves de travaux réalisés (et la date à laquelle ils ont été réalisés), ils seront nécessaires pour démontrer que vous remplissez les conditions de l'amnistie, par exemple en cas de vente !

### À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 2,5 millions de clients franchissent la porte d'une étude notariale lors de moments-clés de leur vie. Ils y reçoivent des conseils indépendants sur mesure qui leur permettent de réaliser en toute confiance des projets tels que cohabiter, vendre une habitation, créer une société ou planifier une succession.

Rendez-vous sur le site [www.notaire.be](http://www.notaire.be) pour plus d'informations sur les moments clés de votre vie, des vidéos et des modules de calcul.

Le réseau de 1.200 études réunit 1.500 notaires et 7.500 collaborateurs. Ensemble, ils traitent 900.000 actes par an. La Fédération Royale du Notariat belge (FRNB) soutient les études en matière d'avis juridiques, de management, de solutions informatiques, de formations et d'information vers le grand public.