

Obligations

La preuve en matière d'urbanisme bruxellois

Le 23 février 2023¹, le Conseil d'État s'est prononcé sur la régularité d'un refus de permis d'urbanisme ayant pour objet de régulariser un changement de destination d'un entrepôt en un commerce de voitures d'occasion et de locaux de bureaux. Ce changement était accompagné d'actes et travaux soumis à permis d'urbanisme depuis la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Dans cette affaire, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean avait refusé le permis le 9 janvier 2017. Le 25 février 2017, le requérant avait alors introduit un recours auprès de la Région de Bruxelles-Capitale, arguant qu'il exerçait son activité commerciale dans les lieux depuis 1987 de sorte qu'aucun permis de régularisation n'était nécessaire. En effet, à Bruxelles, le changement de destination d'un immeuble n'est soumis à permis d'urbanisme que depuis le 1^{er} juillet 1992, date de l'entrée en vigueur de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991. Cette ordonnance, adoptée à la suite de la régionalisation des matières de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, a étoffé la liste des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme initialement prévue par la loi de 1962. En résumé, avant le 1^{er} juillet 1992, les changements de destination ne requerraient un permis d'urbanisme que s'ils avaient été réalisés à l'aide d'actes et travaux eux-mêmes soumis à permis en vertu de la loi de 1962 (ex. : travaux structurels).

En droit de l'urbanisme, et notamment en matière de changement de destination, la preuve de l'antériorité des actes et travaux se fait par toutes voies de droit, notamment par « faisceau d'indices corroborants ».² La situation est, dès lors, démontrée à partir d'un ensemble d'éléments factuels visant à prouver le moment où lesdits actes et travaux ont été accomplis. Ces éléments doivent, ensemble, rendre plausible la régularité de la situation urbanistique décrite. Les éléments de preuve généralement utilisés sont l'historique des compteurs SIBELGA et de la population, des baux, les vues aériennes de l'immeuble (accessibles via « BruCiel »), des factures, des témoignages, etc.

Il nous semble possible de dégager une consécration similaire dans l'article 8.6 du Code civil. L'allègement de la charge de la preuve des faits négatifs ou hautement difficiles à prouver, pour lesquels la preuve par vraisemblance est autorisée, s'applique particulièrement bien en matière d'urbanisme. Il n'est, en effet, pas aisé de prouver l'antériorité d'actes et travaux régulièrement accomplis sans permis d'urbanisme et il pourra désormais en être fait état devant les juridictions de l'ordre judiciaire, celles-ci étant souvent sollicitées pour des questions liées à la régularité de la division de logements³.

Dans l'espèce commentée, le Conseil d'État a jugé que le Gouvernement avait utilement analysé tous les éléments de preuve à disposition et que sa décision de refus était dès lors adéquatement motivée. Il se déduit de cet arrêt que, s'il était possible de dater le changement de destination à 1989 – soit, avant le 1^{er} juillet 1992 –, le requérant n'apportait, toutefois, aucune preuve de ce que les travaux structurels réalisés sans permis d'urbanisme étaient antérieurs à la loi du 29 mars 1962.

Mpela Biembongo ■

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles

¹ C.E., arrêt Beliban, 23 février 2023, n°255.884.

² J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans les trois régions*, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 438 ; C.E., arrêt Ernalsteen, 15 juin 2009, n°194.192 ; C.E., arrêt AutoSam, 7 décembre 2010, n°209.756.

³ J. VAN YPERSELE, « La preuve d'une infraction urbanistique dont l'existence pourrait justifier la nullité du bail ; quand comparer les plans du permis d'origine à la situation actuelle ne suffit pas », *Amén.*, 2023, n°3.