



Permis administratifs : à surveiller de près

Pierre LEJEUNE

En Région wallonne, de très nombreuses activités sont désormais soumises à un permis administratif, lequel doit en principe être obtenu préalablement. L'absence de permis, ou le non respect de ce dernier, constitue une infraction pénale, administrative et civile. En cas de découverte d'une irrégularité, il est nécessaire de solliciter un permis de régularisation.

La nécessité de divers permis administratifs (Région wallonne)

Le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Énergie (C.W.A.T.U.P.E.) impose la nécessité d'un permis d'urbanisme pour certains travaux généralement immobiliers. Par ailleurs, les activités considérées comme occasionnant des nuisances, que ce soit aux riverains ou à l'environnement, doivent faire l'objet d'un permis d'environnement. Le permis unique recouvre dans un seul et même acte administratif ces deux types d'autorisation.

Il arrive toutefois que l'exploitation se modifie en cours de permis sans que celui-ci soit adapté, ou encore que des transformations soient apportées à un immeuble sans permis d'urbanisme adéquat.

Les conséquences possibles d'un manquement administratif

Le fait pour une entreprise de méconnaître les obligations que ces différentes polices administratives font peser sur elle constitue, tant dans son chef que dans celui de ses dirigeants, une infraction administrative, une infraction pénale et une faute civile.

Fermeture, démolitions !

Des sanctions administratives, pouvant aller jusqu'à la fermeture de l'établissement, voire un ordre de démolition, peuvent être prononcées.

Sur le plan pénal, s'agissant très souvent d'un délit continu, aucune prescription ne peut être atteinte. La circonstance que des travaux aient été accomplis par un tiers, par exemple un ancien propriétaire de l'entreprise, est sans pertinence, la Cour de Cassation a défini l'infraction de maintien d'immeubles comme « l'abstention coupable de mettre fin à l'existence des travaux exécutés illégalement, fût-ce par un tiers ». La complexité de la législation, fréquemment invoquée à l'appui d'une erreur de droit invincible, constitue rarement une ligne de défense efficace. Enfin, l'existence d'un manquement administratif crée un vecteur d'attaque possible dans le chef de tiers,

qu'il s'agisse de riverains soucieux d'atténuer les nuisances occasionnées par l'exploitation (action fondée sur les troubles de voisinage ou sur la faute que constitue le non respect de la loi), ou encore de concurrents arguant de l'existence d'une pratique illégale - et donc déloyale - à laquelle il importe de mettre fin judiciairement.

Une action en cessation de type environnemental ne peut également être exclue.

Le permis dit de régularisation

En principe, les permis administratifs doivent être sollicités et obtenus avant même le début des travaux ou de l'activité concernée. Mais la pratique admet l'existence d'un permis dit "de régularisation". Dans ce cas – le Conseil d'Etat y veille – il faut éviter qu'une prime ne soit accordée à la politique du fait accompli.

En vue d'éviter des conséquences qui peuvent se révéler calamiteuses pour l'entreprise et ses dirigeants, il est recommandé, en cas de difficulté avérée, de solliciter le permis de régularisation adéquat.