

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1989-1990

18 OCTOBRE 1989

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant l'article 52
de loi du 29 mars 1962
organique de l'aménagement
du territoire et de l'urbanisme**

(Déposée par M. Draps)

DEVELOPPEMENTS

Mesdames, Messieurs,

L'article 52 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme stipule ce qui suit :

« Si, dans l'année suivant la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le Collège échevinal peut à la demande de l'intéressé proroger le permis pour une seconde période d'un an. »

Suivant l'article 52, alinéa premier, de la loi précitée du 29 mars 1962, on doit considérer que le permis de bâtir devient définitif dès le moment où le bénéficiaire a commencé les travaux.

La notion de « commencement des travaux », si elle ne fait l'objet d'aucune précision légale, a toutefois donné lieu à jurisprudence, spécialement du Conseil d'Etat. Ce commencement des travaux ne peut se limiter à un acte purement formel mais doit correspondre à une réalité. Mais dès le moment où il ne s'agit pas d'un simulacre, le permis devient définitif. A l'heure actuelle, aucune disposition n'empêche le bénéficiaire du permis d'arrêter les travaux et de les

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1989-1990

18 OKTOBER 1989

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van artikel 52
van de wet van 29 maart 1962
houdende organisatie van de
ruimtelijke ordening en van stedenbouw**

(Ingediend door de heer Draps)

TOELICHTING

Dames en Heren,

Het thans vigerende artikel 52 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw bepaalt het volgende :

« Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen. »

Overeenkomstig artikel 52, eerste lid, van de voornoemde wet, moet de bouwvergunning als definitief worden beschouwd zodra de vergunninghouder met de werken begint.

Ofschoon het begrip « begin der werken » nergens wettelijk wordt omschreven, bestaat er toch rechtspraak over, vooral van de Raad van State. Het « begin der werken » mag niet beperkt blijven tot een louter formele handeling, maar moet werkelijk met de feiten overeenstemmen. De vergunning wordt echter definitief, als dat begin der werken niet gefingeerd is. Er is geen enkele bepaling voorhanden die de vergunninghouder belet de werken stop te zetten

abandonner (par exemple parce que la conjoncture se révèle mauvaise ou pour des raisons de convenance personnelle), mais les travaux autorisés pourront être repris soit par le titulaire du permis, soit par la personne physique ou morale à laquelle le permis est ultérieurement cédé, par exemple 10 ans plus tard.

Cette situation est profondément malsaine.

La modification proposée est indispensable en raison de la rapidité avec laquelle les conceptions en matière urbanistique évoluent.

Pour justifier la caducité du permis en cas d'abandon du chantier, il suffit de voir combien, ces dernières années, les opinions des autorités administratives se sont modifiées à propos des hauteurs permises pour la construction d'immeubles dans les villes et de constater combien les conditions de sécurité imposées aux constructions deviennent de plus en plus strictes, par exemple en vue d'assurer une protection plus efficace des occupants des grands immeubles en cas d'incendie.

Il est par conséquent proposé de prévoir la caducité du permis de bâtir en cas d'abandon du chantier pendant plus d'un an.

Le Conseil d'agglomération de Bruxelles avait déjà inséré à l'article 8 du Règlement de la bâtisse de l'agglomération bruxelloise, une disposition fort similaire à la modification proposée. (Ce règlement faisait exception pour le cas de force majeure. Il ne nous paraît pas que cette exception doive être maintenue dès lors que la Cour de Cassation a, dans un arrêt du 7 mai 1980 (Pas., 1980, I, 1103) considéré que le délai d'un an prévu à l'alinéa premier de l'article 52 n'était pas susceptible de suspension, même en raison de la force majeure.)

Cette disposition fut toutefois annulée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 17 janvier 1979 (n° 19.371) au motif que le Conseil d'agglomération ne pouvait ni dans sa loi organique, ni dans la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme le pouvoir d'ajouter des dispositions à l'article 52 de la loi du 29 mars 1962. Cet arrêt du Conseil d'Etat n'entame en rien l'opportunité de la modification proposée: ce sont la logique et le bon sens qui conduisent à cette solution.

En effet, l'intention du législateur de 1962 est, non seulement que le bénéficiaire commence les travaux, mais encore qu'il les continue et les termine. La caducité proposée en cas d'abandon du chantier permettra d'éviter certaines spéculations immobilières à Bruxelles justifiées davantage par le profit direct que par la protection de notre patrimoine et de l'environnement.

en in de steek te laten (bijvoorbeeld wegens de slechte conjunctuur of om persoonlijke redenen). En de vergunninghouder of de natuurlijke of rechtspersoon die, bijvoorbeeld 10 jaar later de vergunning verwerft, kan de werken hervatten waarvoor een vergunning is afgeleverd.

Die toestand is in wezen zeer ongezond.

De wijziging die wij voorstellen, is noodzakelijk omdat de stedenbouwkundige opvattingen zo snel evolueren.

Om het verval van een vergunning te rechtvaardigen wanneer een bouwterrein werd verlaten, volstaat het te verwijzen naar de gewijzigde opvattingen van de overheid de jongste jaren in verband met de toegelaten hoogte van gebouwen in de stad. De veiligheidsvoorschriften voor bouwwerken worden ook geleidelijk aan strenger om de bewoners van grote gebouwen beter tegen brand te beveiligen.

Bijgevolg stellen wij voor de bouwvergunning te doen vervallen ingeval het bouwterrein meer dan één jaar lang wordt verlaten.

De Brusselse agglomeratieraad had reeds in artikel 8 van het bouwreglement van de Brusselse agglomeratie een bepaling ingevoegd die veel gelijkenis vertoont met de voorgestelde wijziging. (Dit reglement maakt een uitzondering voor gevallen van overmacht. Het lijkt ons niet noodzakelijk die uitzondering te behouden aangezien het Hof van Cassatie, in een arrest van 7 mei 1980 (Pas. 1980, I, 1103) heeft geoordeeld dat de termijn van een jaar, bepaald in artikel 52, eerste lid, niet kan worden geschorst, zelfs niet in geval van overmacht.)

Die bepaling werd echter door de Raad van State vernietigd bij arrest van 17 januari 1979 (n° 19.371) omdat de agglomeratieraad aan de eigen organieke wet noch aan de organieke wet inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw de bevoegdheid kon ontleen om bepalingen toe te voegen aan artikel 52 van de wet van 29 maart 1962. Dat arrest van de Raad van State doet niets af aan de wenselijkheid van de voorgestelde wijziging: logica en gezond verstand wijzen die oplossing aan.

De wetgever van 1962 wenste immers dat de vergunninghouder de werken niet alleen aanvat, maar ook dat hij ze voortzet en voltooit. Verval van de vergunning wanneer het bouwterrein wordt verlaten, voorkomt bepaalde speculaties in de Brusselse vastgoedsector, die meer onmiddellijk geldgewin dan de bescherming van ons erfgoed en ons leefmilieu op het oog hebben.

Enfin, cette modification législative rapprocherait notre législation de celles de pays voisins qui contiennent des dispositions similaires, par exemple le Portugal, la Suède ou la France (J. Stassen et autres, « Le permis de construire », étude comparative, Bruxelles-Den Haag, 1972). Dans ce dernier pays, le code de l'Urbanisme contient un article R. 421-38 qui stipule que le permis de construire est périmé si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

W. DRAPS

PROPOSITION D'ORDONNANCE

Article unique

L'article 52 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme est complété par un nouvel alinéa libellé comme suit :

« Dans la Région de Bruxelles-Capitale, l'abandon du chantier pendant plus d'un an entraîne également la caducité du permis. »

14 juillet 1989.

W. DRAPS

Ten slotte zal die wetswijziging onze wetgeving meer in overeenstemming brengen met wat bestaat in andere Europese landen waar gelijkaardige bepalingen van kracht zijn, zoals in Portugal, Zweden of Frankrijk (J. Stassen e.a., « Le permis de construire », vergelijkende studie, Brussel-Den Haag, 1972). Het wetboek van Stedebouw van dat laatste land bevat een artikel R-421-38 luidens hetwelk de bouwvergunning vervalt als de werken langer dan een jaar worden stilgelegd.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

Enig artikel

Artikel 52 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw wordt aangevuld met een nieuw lid, luidend als volgt :

« In het Brussels Hoofdelijk Gewest vervalt de vergunning eveneens wanneer het bouwterrein gedurende meer dan een jaar wordt verlaten. »

14 juli 1989.

