

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2010-2011

4 MARS 2011

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à modifier le Code bruxellois de
l'aménagement du territoire (COBAT) relatif
aux renseignements urbanistiques**

(déposée par MM. Emmanuel DE BOCK(F) et Olivier
de CLIPPELE (F))

Développements

A l'heure actuelle, « la complexité du droit de l'urbanisme, l'importance pratique de la matière et les principes de transparence commandent que tous les intéressés puissent aisément avoir accès aux informations indispensables afin de connaître le statut d'un bien ou la faisabilité administrative d'un projet urbanistique ».¹

C'est ainsi que diverses mesures d'ordre préventif et destinées à protéger les acquéreurs ont vu le jour en Belgique afin d'éviter que ces derniers ne puissent être surpris par des dispositions légales ou réglementaires applicables à un bien déterminé.²

C'est notamment le cas de la Région bruxelloise, qui a pris des mesures réglementant l'accès aux informations urbanistiques. En effet, dans le cadre de l'acquisition d'un bien, il est essentiel que l'acheteur potentiel puisse se renseigner sur les dispositions réglementaires applicables au bien qu'il projette d'acheter afin qu'il puisse vérifier s'il n'est pas, par exemple, susceptible d'une expropriation ou d'autres risques urbanistiques.

¹ B. LOUVEAUX, avec la collaboration de J. van Ypersele, *Le Droit de l'Urbanisme en Belgique et dans ses trois Régions (Wallonie, Flandre, Bruxelles)*, De Boeck, Bruxelles, 1999, p. 411.

² Ibidem.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2010-2011

4 MAART 2011

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van het Brussels Wetboek van
Ruimtelijke Ordening (BWRO) met betrekking
tot de stedenbouwkundige inlichtingen**

(ingediend door de heren Emmanuel DE BOCK (F) en
Olivier de CLIPPELE (F))

Toelichting

Thans is het zo dat de complexiteit van het stedenbouwkundig recht, het praktische belang van de materie en de principes inzake transparantie vereisen dat alle betrokkenen gemakkelijk toegang kunnen krijgen tot de noodzakelijke informatie om het statuut van een goed of de administratieve haalbaarheid van een stedenbouwkundig project te kennen¹.

Aldus zijn in België enkele preventieve maatregelen ter bescherming van de kopers genomen om te voorkomen dat die laatsten verrast zouden worden door wets- of verordeningsbepalingen die van toepassing zijn op een bepaald goed.²

Dat is met name het geval in het Brussels Gewest, dat maatregelen genomen heeft om inzonderheid de toegang tot de stedenbouwkundige inlichtingen te regelen. In het kader van de aankoop van een goed, is het immers van essentieel belang dat de potentiële koper van een goed inlichtingen kan inwinnen over de verordenende bepalingen die van toepassing zijn op het goed dat hij overweegt te kopen om bijvoorbeeld na te gaan of hem geen onteigening of andere stedenbouwkundige risico's boven het hoofd hangen.

¹ B. LOUVEAUX, in samenwerking met J. VAN YPERSELE, *Le Droit de l'Urbanisme en Belgique et dans ses trois Régions (Wallonie, Flandre, Bruxelles)*, De Boeck, Bruxelles, 1999, blz. 411.

² Ibidem.

A Bruxelles, les renseignements urbanistiques peuvent donc être obtenus en introduisant une simple demande auprès de l'administration communale.³ La matière est régie par les articles 275 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT). Ainsi, en application de l'article 275 du COBAT, « les communes sont tenues de délivrer dans les trente jours, aux personnes qui le demandent, les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien ».

Relevons qu'en règle générale, ces recherches sont accomplies par le notaire. En effet, son devoir d'information et de conseil implique qu'il se livre à « des investigations dont la nature, l'étendue et les limites sont commandées par celles du devoir d'éclairer les parties à l'acte [...] ». Ainsi, avant de conclure l'acte notarié relatif à la vente d'un bien, il lui appartient entre autres de rassembler toute une série d'informations concernant notamment le cadastre, l'hypothèque, la destination du bien, le respect des prescriptions urbanistiques, etc.

Mais que recouvre exactement la notion d'informations urbanistiques ?

La notion de renseignements urbanistiques est précisée à l'alinéa 2 de l'article 275 du COBAT qui fournit une liste non exhaustive d'informations à fournir. Il est rédigé comme suit :

« Ces renseignements indiquent notamment :

- 1° la destination prévue par ces dispositions réglementaires;
- 2° le cas échéant, les conditions auxquelles un projet de construction est soumis;
- 3° si, à la connaissance de la commune, l'immeuble est repris dans les limites d'un plan d'expropriation et dans ce cas, la désignation du pouvoir expropriant et la date de l'arrêté autorisant cette expropriation;
- 4° si l'immeuble est repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption et, dans ce cas, la désignation du ou des pouvoirs préemptants et leur ordre de priorité et la date de l'arrêté fixant les limites dudit périmètre;
- 5° si l'immeuble est inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement;

In Brussel, kunnen de stedenbouwkundige inlichtingen dus op eenvoudig verzoek bij het gemeentebestuur³ verkregen worden. De aangelegenheid wordt geregeld door de artikelen 275 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO). Artikel 275 van het BWRO bepaalt bijvoorbeeld het volgende: “De gemeenten zijn gehouden aan degenen die erom verzoeken binnen dertig dagen de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende een goed.”.

Wij wijzen erop dat voornoemd onderzoekswerk in het algemeen door de notaris gedaan wordt. Zijn informatie- en adviestaak houdt immers in dat hij onderzoekswerk verricht waarvan de aard, de omvang en de grenzen bepaald worden door de plicht om de partijen bij de akte te adviseren. Zo moet hij, vóór het verlijden van de notariële akte betreffende de verkoop van een goed, onder andere een reeks inlichtingen inwinnen over met name het kadaster, de hypotheek, de bestemming van het goed, de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften, enzovoort.

Maar wat valt precies onder het begrip stedenbouwkundige inlichtingen?

Het begrip wordt gepreciseerd in het tweede lid van artikel 275 van het BWRO, dat een niet exhaustieve lijst opsomt van te verstrekken inlichtingen. Het luidt als volgt:

“Deze inlichtingen vermelden onder meer :

- 1° de door deze verordenende bepalingen voorziene bestemming;
- 2° in voorkomend geval, de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen;
- 3° of, volgens de gemeente, het onroerend goed opgenomen is in een onteigeningsplan en, zo ja, de onteigenende instantie en de datum van het besluit tot goedkeuring van deze onteigening;
- 4° of het gebouw gelegen is binnen de grenzen van een aan het voorkeurecht onderhevige perimeteer en, in dat geval, de aanduiding van de voorkeurechthebbende overheid(heden) met haar (hun) orde van prioriteit en de datum van het besluit tot vaststelling van de grenzen van deze perimeteer;
- 5° of het gebouw ingeschreven staat op de bewaarlijst of beschermd is of waarvoor de procedure tot inschrijving of bescherming lopende is;

³ B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, *Le Droit de l'Urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, De Boeck, 2ème édition, Bruxelles, 2006, p. 842.

³ B. LOUVEAUX, en J. VAN YPERSELE, *Le Droit de l'Urbanisme en Belgique et dans ses trois Régions*, De Boeck, 2de editie, Bruxelles, 2006, blz. 842.

6° *si l'immeuble est repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités. Le fonctionnaire délégué est tenu de délivrer les mêmes renseignements urbanistiques aux personnes de droit public visées à l'article 175. ».*

Toutefois, et c'est là que le problème réside, l'article 275 est rédigé de manière non exhaustive, avec pour conséquence que les communes restent finalement assez libres quant à l'interprétation qu'il convient de donner à la notion de « renseignements urbanistiques ».

Cette situation semble poser problème notamment pour les plans d'alignement⁴, plans qui sont généralement réalisés par les communes pour les projets de voiries et qui sont le plus souvent les derniers actes avant l'expropriation. En effet, on le voit, la transmission des plans d'alignement n'est pas expressément visée par l'article 275 précité, si bien que certaines communes bruxelloises ne communiqueraient pas d'initiative aux notaires l'existence d'un plan d'alignement qui grèverait à l'avenir certains biens. Or, la transmission d'un plan d'alignement permettrait à l'acheteur potentiel d'un bien de connaître en âme et conscience les projets nourris par la collectivité sur le fonds qu'il souhaite acquérir et donc d'acheter ou de ne pas acheter en connaissance de cause, et de pouvoir, le cas échéant, négocier le prix en intégrant le risque de voir ce fonds grevé en tout ou en partie par une future expropriation.

Aussi, la présente proposition d'ordonnance vise à citer explicitement les plans d'alignement à l'article 275 du COBAT, afin d'assurer une transmission systématique de ceux-ci lors des recherches des renseignements urbanistiques et d'éviter ainsi que l'acheteur potentiel d'un bien ne procède en méconnaissance de cause.

Par ailleurs, cette situation permettrait d'éviter des actions en responsabilité de l'acheteur qui serait amené à être exproprié à l'égard de la commune, voire à l'égard du notaire qui n'aurait pas spécifié cette demande de transmission de plans d'alignement, dès lors qu'il n'aurait pas eu connaissance de l'existence de tels plans d'alignement grevant son bien.

Par ailleurs, la proposition vise à faire droit à la demande généralisée d'offrir plus de sécurité juridique aux acquéreurs en leur précisant la date des permis d'urbanisme délivrés pour le bien qui fait l'objet de la mutation, ainsi que l'existence des infractions éventuelles.

6° *of het gebouw opgenomen is in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten. De gemachtigde ambtenaar is gehouden dezelfde stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken aan de in artikel 175 bedoelde publiekrechtelijke rechtspersonen. ».*

Het probleem is echter dat artikel 275 op niet exhaustieve wijze opgesteld is, met als gevolg dat de gemeenten uiteindelijk het begrip "stedenbouwkundige inlichtingen" tamelijk vrij kunnen invullen.

Die situatie lijkt een probleem te doen rijzen, met name voor de rooilijnplannen⁴, die in het algemeen door de gemeenten opgesteld worden voor de wegenprojecten en die meestal de laatste stap zijn vóór de onteigening. Zoals we kunnen vaststellen, wordt de overzending van de rooilijnplannen dus niet uitdrukkelijk vermeld in het voormelde artikel 275, met als gevolg dat bepaalde Brusselse gemeenten niet op eigen initiatief de notarissen op de hoogte brengen van het bestaan van een rooilijnplan dat in de toekomst voor bepaalde goederen gevolgen kan hebben. Dankzij de overzending van een rooilijnplan, zou de potentiële koper van een goed echter perfect kunnen weten welke plannen de gemeenschap heeft met het goed dat hij al dan niet nog wenst te kopen. In voorkomend geval, kan hij onderhandelen over de prijs, rekening houdend met het risico dat het goed geheel of gedeeltelijk wordt onteigend.

Dit voorstel van ordonnantie strekt er dus toe de rooilijnplannen uitdrukkelijk op te nemen in artikel 275 van het BWRO, om een systematische overzending ervan te garanderen bij het inzamelen van de stedenbouwkundige inlichtingen en aldus te voorkomen dat de potentiële koper een goed zonder kennis van zaken koopt.

Dat zou overigens de mogelijkheid bieden te voorkomen dat de koper die zou kunnen worden onteigend vorderingen inzake aansprakelijkheid instelt tegen de gemeente, of zelfs tegen de notaris die dat verzoek tot overzending van de rooilijnplannen niet duidelijk kenbaar zou hebben gemaakt, aangezien hij niet op de hoogte zou zijn geweest van het bestaan van dergelijke rooilijnplannen die het goed belasten.

Het voorstel beoogt ten andere gevolg te geven aan het algemene verzoek om de kopers meer rechtszekerheid te bieden, door hun in kennis te stellen van de datum van de stedenbouwkundige vergunningen die afgegeven zijn voor het goed dat overgedragen wordt, alsook van het bestaan van eventuele overtredingen.

4 L'alignement est « la limite fixée entre la voie publique et les propriétés limitrophes, soit qu'elle résulte de l'état de possession actuel, soit qu'elle ait été prescrite pour l'avenir par l'autorité administrative ».cf. V. BURE, Voirie et construction, Les Nouvelles, Lois politiques et administratives, T. IV, éd. 1955, p. 48, n°75 ; B. LOUVEAUX, avec la collaboration de J. van Ypersele, Le Droit de l'Urbanisme en Belgique et dans ses trois Régions (Wallonie, Flandre, Bruxelles), De Boeck, Bruxelles, 1999, pp. 59-60.

4 De rooilijn is "de grens tussen het openbaar domein en de aangelande eigendommen, hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst", zie V. BURE, Voirie et construction, Les Nouvelles, Lois politiques et administratives, T. IV, editie 1995, blz. 48, nr. 75; B. LOUVEAUX, in samenwerking met J. Van Ypersele, Le Droit de l'Urbanisme en Belgique et dans ses trois Régions (Wallonie, Flandre, Bruxelles), De Boeck, Bruxelles, 1999, blz. 59-60.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaires particuliers.

Article 2

Cet article précise la notion de renseignements urbanistiques telle que spécifiée à l'article 275 du COBAT. Il a pour but de citer nommément les plans d'alignement à l'article précité, afin d'assurer une transmission systématique de ceux-ci lorsque la commune traite une demande d'informations urbanistiques, et ce, afin d'éviter que l'acheteur potentiel d'un bien ne procède en méconnaissance de cause.

En effet, actuellement, l'article 275 du COBAT est rédigé de manière non exhaustive avec pour conséquence que les communes restent finalement assez libres quant à l'interprétation qu'il convient de donner à la notion de « renseignements urbanistiques ».

Cette situation semble poser problème notamment pour les plans d'alignement puisqu'ils ne sont pas expressément visés par la réglementation applicable en la matière, avec pour conséquence que certaines communes bruxelloises ne communiqueraient pas automatiquement aux notaires l'existence d'un plan d'alignement qui grèverait à l'avenir certains biens.

Or, la transmission d'un plan d'alignement permettrait à l'acheteur potentiel d'un bien de connaître en âme et conscience les projets nourris par la collectivité sur le fonds qu'il souhaite acquérir et donc d'acheter ou de ne pas acheter en connaissance de cause, et de pouvoir, le cas échéant, négocier le prix en intégrant le risque de voir ce fonds grevé en tout ou en partie d'une future expropriation.

Par ailleurs, cette situation permettrait d'éviter des actions en responsabilité de l'acheteur qui serait amené à être exproprié à l'égard de la commune, voire à l'égard du notaire qui n'aurait pas spécifié cette demande de transmission de plans d'alignement, dès lors qu'il n'aurait pas eu connaissance de l'existence de tels plans d'alignement grevant son bien.

Emmanuel DE BOCK (F)

Olivier de CLIPPELE (F)

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

Artikel 2

Dit artikel verduidelijkt het begrip stedenbouwkundige inlichtingen, zoals bedoeld in artikel 275 van het BWRO. Het heeft tot doel de rooilijnplannen bij name te noemen in voornoemd artikel, om te zorgen voor een systematische overzending ervan als de gemeente een aanvraag tot stedenbouwkundige inlichtingen behandelt, om zo te voorkomen dat de potentiële koper van een goed handelt zonder kennis ter zake.

Thans is artikel 275 van het BWRO immers niet exhaustief, wat tot gevolg heeft dat de gemeenten uiteindelijk redelijk vrij blijven inzake de interpretatie die moet worden gegeven aan het begrip “stedenbouwkundige inlichtingen”.

Die situatie lijkt problematisch, met name voor de rooilijnplannen, omdat zij niet uitdrukkelijk vermeld zijn in de ter zake geldende regelgeving, met als gevolg dat sommige Brusselse gemeenten de notarissen niet automatisch meedelen dat een rooilijnplan bestaat dat sommige eigendommen in de toekomst zou belasten.

Dankzij de overzending van een rooilijnplan, zou de potentiële koper van een goed echter perfect kunnen weten welke plannen de gemeenschap heeft met het goed dat hij al dan niet nog wenst te kopen. In voorkomend geval, kan hij onderhandelen over de prijs, rekening houdend met het risico dat het goed geheel of gedeeltelijk wordt onteigend.

Dat zou overigens de mogelijkheid bieden te voorkomen dat de koper die zou kunnen worden onteigend vorderingen inzake aansprakelijkheid instelt tegen de gemeente, of zelfs tegen de notaris die dat verzoek tot overzending van de rooilijnplannen niet duidelijk kenbaar zou hebben gemaakt, aangezien hij niet op de hoogte zou zijn geweest van dergelijke rooilijnplannen die het goed belasten.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à modifier le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) relatif aux renseignements urbanistiques***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Il est ajouté à l'alinéa 2 de l'article 275 du COBAT, un point 7° et un point 8° énoncés comme suit :

« 7° si l'immeuble est repris dans un plan d'alignement;

8° la date de délivrance des permis d'urbanisme et l'existence des infractions éventuelles.»

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge.

Emmanuel DE BOCK (F)
Olivier de CLIPPELE (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) met betrekking tot de stedenbouwkundige inlichtingen***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Aan het tweede lid van artikel 275 van het BWRO, worden een 7° en een 8° toegevoegd, luidend:

“ 7° of het gebouw opgenomen is in een rooilijnplan;

8° de datum van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen en het bestaan van eventuele overtredingen.”

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.