

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2010-2011

20 MAI 2011

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à créer les conditions pour une
prescription en matière d'urbanisme**

(déposée par M. Olivier de CLIPPELE (F) et
Mme Viviane TEITELBAUM (F))

Développements

Le fait de réaliser certains actes ou travaux sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme constitue une infraction. De ce fait, les autorités administratives peuvent introduire une procédure pénale à l'encontre de l'auteur de l'infraction et demander l'application de diverses sanctions comme une remise en pristin état des lieux (destruction des constructions ou modifications) ou encore le paiement d'une amende équivalente à la plus-value apportée à l'immeuble du fait de ces travaux.

Les communes bruxelloises avaient déjà adopté des « règlements sur les bâtisses » qui préfiguraient la loi de 1962 sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Certaines communes avaient déjà un règlement sur la bâtisse au 19^{ème} siècle.

Légalement, s'il est exact que ces règlements ont été implicitement abrogés par le CoBAT, les administrations sont toujours en droit de réclamer les autorisations de bâtir pour les bâtiments construits avant 1962. Tout cela semble fort clair sur papier, mais la réalité sur le terrain se présente tout autrement.

S'il est exceptionnel de constater qu'un bâtiment a été érigé sans aucune autorisation administrative, il est fort fréquent que des bâtiments autorisés ont fait l'objet de transformations avec ou sans autorisation administrative.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2010-2011

20 MEI 2011

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot bepaling van de voorwaarden voor de
verjaring van stedenbouwkundige
overtredingen**

(ingediend door de heer Olivier de CLIPPELE (F) en
mevrouw Viviane TEITELBAUM (F))

Toelichting

Het is in strijd met de wet sommige handelingen of werken uit te voeren zonder een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. Om die reden kunnen de bestuurlijke overheden een strafrechtelijke procedure instellen tegen de dader van de overtreding, en de toepassing vragen van verscheidene sancties, zoals het weer in de oorspronkelijke toestand brengen van de plaats (afbraak van de bouwwerken of de wijzigingen), of de betaling van een boete die overeenstemt met de meerwaarde van het gebouw ingevolge de werken.

De Brusselse gemeenten hadden reeds "bouwverordeningen", voorlopers van de wet van 1962 op de ruimtelijke ordening en de stedenbouwkunde, sommige van hen al sedert de 19^{de} eeuw.

Wettelijk gesproken is het juist dat deze verordeningen impliciet werden opgeheven door het BWRO, maar de besturen hebben nog altijd het recht om bouwvergunningen te vragen voor gebouwen die voor 1962 werden opgetrokken. Dat alles lijkt heel duidelijk op papier, maar de werkelijkheid is heel anders.

Hoewel slechts uitzonderlijk wordt vastgesteld dat een gebouw opgetrokken is zonder enige administratieve vergunning, gebeurt het vaak dat vergunde gebouwen transformaties hebben ondergaan, met of zonder administratieve vergunning.

La majorité des transformations effectuées au courant des décennies écoulées ne sont pas répertoriées par les administrations communales. Si le bien a été vendu, le nouvel acquéreur de l'immeuble dans lequel des travaux ont été réalisés précédemment en infraction sera également poursuivi, alors que ce n'est pas lui qui a effectué ces travaux, et ce, même si les travaux ont été réalisés bien des années avant l'acquisition, conséquence directe du fait continu de l'infraction.

Le nombre de ventes réalisées en Région bruxelloise au cours de l'année 2008 est de 12.775 (tous types de biens immobiliers confondus) soit plus de 9% des actes passés en Belgique.

Vu le nombre d'actes notariaux qui sont passés, vu l'obligation d'information sur la situation urbanistique à laquelle est tenu tout professionnel de la vente (et de l'immobilier en général) et compte tenu de la continuité de l'infraction, on imagine aisément à quel point la situation peut rapidement dégénérer si chaque acquéreur exige une « attestation » qui prouve que le bien est conforme tant au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) qu'au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU).

Une enquête menée en 2009 auprès des notaires bruxellois a permis de mesurer l'amplitude des répercussions qu'entraîne ce genre de conflits dans le traitement des dossiers. Il en ressort que tous les notaires qui ont répondu à l'enquête ont été confrontés à des problèmes d'ordre urbanistique et 78% d'entre eux se sont vus retarder la passation d'un acte.

Tous ont, également, connu au moins deux annulations d'actes de ventes, soit par annulation conventionnelle, soit par annulation judiciaire.

Le nombre de conflits portés devant les tribunaux est appelé à croître de manière très significative.

Sur la base des dispositions du Code civil (en considérant que le consentement de l'acquéreur a été vicié, ou en considérant que la vente portait sur un objet illicite ou encore en considérant que l'immeuble vendu était greffé d'un vice caché) mais aussi sur la base de l'article 308 du CoBAT, un tribunal peut annuler la vente à la demande de l'acquéreur lorsqu'un immeuble est grevé d'une infraction d'urbanisme.

Dès lors, il paraît logique de tenir informé tout acquéreur potentiel d'un bien immeuble sur la situation urbanistique de celui-ci. Les articles 275 à 281 du CoBAT obligent tant les professionnels de la vente que les administrations communales à fournir ces informations.

De meeste tijdens de voorbije decennia uitgevoerde transformaties werden niet geïnventariseerd door de gemeentebesturen. In geval van een verkoop van het goed, wordt de nieuwe eigenaar van het gebouw waarin de strafbare werken eerder zijn uitgevoerd ook vervolgd, hoewel hij die werken niet heeft uitgevoerd, zelfs als die werken vele jaren voor de aankoop zijn uitgevoerd, wat een rechtstreeks gevolg is van het feit dat de overtreiding voortduurt.

Onderstaande tabel vermeldt het aantal verkopen in het Brussels Gewest in het jaar 2008, te weten 12.775 (alle soorten onroerende goederen), meer dan 9% van de in België verleden akten.

Gelet op het aantal verleden notariële akten, gelet op de verplichting tot informatie over de stedenbouwkundige situatie waartoe elke professionele verkoper (van vastgoed in het algemeen) gehouden is, en rekening houdend met het voortduren van de overtreiding, kan men zich makkelijk inbeelden hoe snel de situatie kan ontaarden als elke koper een "attest" vraagt waaruit blijkt dat het goed overeenstemt met de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) én met de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) is.

Aan de hand van een enquête bij de Brusselse notarissen kon onderzocht worden in welke mate dat soort conflicten de behandeling van de dossiers beïnvloedt. Daaruit blijkt dat alle notarissen die deelnamen aan de enquête al te maken hebben gehad met problemen van stedenbouwkundige aard en dat 78% van hen vertraging hebben opgelopen bij het verlijden van een akte.

Tevens zijn zij allen getuige geweest van ten minste twee vernietigingen van verkoopakten, door een conventionele vernietiging of door een gerechtelijke vernietiging.

Het aantal conflicten dat voor de rechtbank wordt gebracht is gedoemd om aanzienlijk toe te nemen.

Op grond van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (overwegende dat de instemming van de koper ongeldig is, of overwegende dat de verkoop betrekking had op een onwettig voorwerp of overwegend dat het verkocht onroerend goed een verborgen gebrek vertoont), maar ook op grond van artikel 308 van het BWRO, kan een rechtbank de verkoop vernietigen op verzoek van de aankoper als het onroerend goed belast is met een stedenbouwkundige overtreiding.

Bijgevolg lijkt het logisch elke potentiële koper van een onroerend goed op de hoogte te houden van de stedenbouwkundige toestand ervan. Krachtens de artikelen 275 tot 281 van het BWRO zijn zowel de professionele verkopers als de gemeentebesturen verplicht deze inlichtingen te verschaffen.

Or, à l'heure actuelle, aucune administration communale de la Région bruxelloise n'est en mesure de répondre de manière claire et précise quant à savoir si l'immeuble en question est conforme aux lois et règlements d'urbanisme.

Les problèmes le plus souvent rencontrés sont les dossiers incomplets, l'inexistence ou le mauvais classement des permis octroyés, le manque de vérification des travaux réalisés après obtention d'un permis ... Tout cela entraîne bien évidemment une recrudescence des conflits judiciaires.

Force est de constater que lorsque les délits perdurent depuis de nombreuses années sans que les autorités publiques ou encore des tiers ne s'y soient opposés, la destruction du fait litigieux peut paraître aberrante voire choquante. En effet, en l'absence de réaction de la part des autorités publiques ou de la part de tiers, on peut supposer qu'après tant de temps, la situation n'a pas été source de nuisances quelconques.

De plus, dans la pratique, même dans le cas où un permis aurait été demandé par le passé, les administrations communales des 19 communes bruxelloises éprouvent beaucoup de peine à retrouver les permis de bâtir ou de transformer, les infractions éventuelles ou tout document en rapport à la situation urbanistique de l'immeuble concerné. Il n'est pas facile de trouver les informations nécessaires souvent simplement du fait de l'ancienneté des bâtis et ce, que le propriétaire soit un particulier ou même une instance publique !

Dès lors, vu la masse de documents administratifs traités chaque année et vu parfois l'ancienneté des documents portant sur des travaux qui datent de plus de 20, 30 ou 50 ans, il n'est pas étonnant que l'on se retrouve aujourd'hui confrontés à l'inertie des banques de données administratives.

Par conséquent, il convient de réagir au plus vite face à ce problème si l'on ne veut pas que la situation s'aggrave davantage. Certains l'ont déjà bien compris comme la France ou la Région flamande.

En France

Le délai de prescription varie avec le type d'infraction commise en matière d'urbanisme, et peut être triennal, quinquennal, décennal ou trentenaire.

Un essai publié le 18 août 2005 par la CNEI, la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers, développe de manière claire et précise les infractions rencontrées en matière d'urbanisme, les sanctions qui en découlent et l'acquisition de la prescription en fonction des infractions constatées. On cite :

Thans is evenwel geen enkel gemeentebestuur van het Brussels Gewest in staat duidelijk en precies te zeggen of het betrokken gebouw overeenstemt met de stedenbouwkundige wetten en verordeningen.

De meest voorkomende problemen zijn onvolledige dossiers, onbestaande of slecht geklasseerde vergunningen, het gebrek aan controle van werken die worden uitgevoerd na het verkrijgen van de vergunning. Dat alles leidt natuurlijk tot een toename van de gerechtelijke conflicten.

Als overtredingen al jaren bestaan zonder reactie van de overheden of derden, moet men vaststellen dat de vernietiging van het betwiste feit absurd of zelfs aanstootgevend kan lijken. In dat geval kan men immers veronderstellen dat na zo lange tijd, de situatie geen aanleiding heeft gegeven tot enigerlei hinder.

Zelfs indien in het verleden een vergunning gevraagd werd, hebben de gemeentebesturen van de 19 Brusselse gemeenten bovendien in de praktijk veel moeite om de bouw- of verbouwvergunningen, de eventuele overtredingen of gelijk welk document met betrekking tot de stedenbouwkundige toestand van het betrokken gebouw terug te vinden. Dat is vaak gewoon te wijten aan het feit dat de gebouwen zo oud zijn, ongeacht het feit of de eigenaar een privépersoon is of zelfs een overheid!

Gelet op de massa administratieve documenten die elk jaar worden behandeld en op het feit dat de documenten soms oud zijn als het gaat over werken die dateren van 20 – 30 of 50 jaar geleden, is de traagheid van de administratieve gegevensbanken. dan ook niet verwonderlijk.

Bijgevolg moeten we zo snel mogelijk reageren als we geen verdere verslechtering van de situatie willen. Op sommigen plaatsen, zoals in Frankrijk of in het Vlaams Gewest, is dat al goed begrepen.

In Frankrijk

De verjaringstermijn varieert volgens het soort stedenbouwkundige overtreding en kan drie, vijf, tien of dertig jaar bedragen.

De CNEI, de "Compagnie Nationale des Experts Immobiliers" publiceerde op 18 augustus 2005 een essay met een duidelijk en precies overzicht van de overtredingen, alsook de straffen die eruit voortvloeien en het verwerven van de verjaring naar gelang van de vastgestelde overtredingen. Wij citeren:

– la prescription de 3 ans :

« Les infractions en matière d'urbanisme constituent quasiment toutes des délits. Or si les délits urbanistiques sont en très grande majorité des infractions continues...il faut savoir que l'action coupable dure tant que durent les travaux ou tant que dure l'utilisation illicite ! » et « ...Le point de départ de la prescription extinctive de l'action publique est fixé à la date d'achèvement de l'ouvrage réputé en infraction avec les dispositions d'urbanisme¹. ».

Cela signifie donc que sur le plan pénal ou administratif, une fois l'action prescrite après trois ans, plus aucune action publique ou démolition ne peut être ordonnée et ce, bien que la législation urbanistique ait été violée^{2,3}.

Sur le plan civil maintenant, il existe :

– la prescription de 5 ans :

Cette prescription ne sera considérée que pour les actions intentées au regard du Code de l'urbanisme ou des règles de construction contenues dans les règlements de lotissement, et ce dans le délai de 5 ans de l'achèvement des constructions non conformes au permis octroyé.

«...En effet, le juge judiciaire ne peut abonder dans le sens du demandeur que si une règle d'urbanisme a été violée et que si ce dernier peut démontrer l'existence d'un lien de causalité entre la règle violée et le préjudice qu'il subit... Le délai de cinq ans se prescrit après que la construction ait été en état d'être affectée à l'usage qui lui est destiné nonobstant la date de déclaration d'achèvement des travaux ou la date de délivrance du certificat de conformité⁴...».

– la prescription de 10 ans :

Elle constitue la règle fondamentale en matière de délits d'urbanisme.

« ...La prescription de l'action décennale fondée sur les articles 1382 et 2270-1 du Code civil est la règle fondamentale. ».

1 Arrêt de la Cour de Cassation criminelle française du 17 juillet 1974.
2 Arrêt de la Cour de Cassation française du 15 novembre 1961.
3 Arrêt du Conseil d'Etat français du 9 mai 1979.
4 Arrêt de la Cour de Cassation 3ème civile française du 11 mai 1980.

– verjaring na 3 jaar:

“Stedenbouwkundige overtredingen vormen bijna altijd delicten, en in de meeste gevallen voortdurende delicten ... Men moet weten dat de schuldige daad duurt zolang de werken duren of zolang het onwettig gebruik duurt! en “... Het beginpunt voor de uitdovende verjaring van de strafvordering wordt bepaald op de datum van voltooiing van het werk dat geacht wordt in overtreding te zijn met de stedenbouwkundige bepalingen¹.”.

Dat betekent dus dat eenmaal de handeling verjaard is na drie jaar, op strafrechtelijk of bestuurlijk vlak geen enkele rechtsvordering of afbraak bevolen kan worden, hoewel de stedenbouwkundige wetgeving geschonden is^{2,3}.

Op burgerlijk vlak:

– verjaring na 5 jaar:

Deze verjaring wordt enkel overwogen voor vorderingen met betrekking tot het Stedenbouwkundig Wetboek of de bouwregels die opgenomen zijn in de verkavelingsverordeningen, binnen een termijn van 5 jaar na de voltooiing van bouwwerken die niet overeenstemmen met de verleende vergunning.

“...De rechter kan de aanvrager enkel volgen als een stedenbouwkundige regel geschonden is en als de aanvrager een oorzakelijk verband kan aantonen tussen de geschonden regel en het nadeel dat hij ondervindt... De termijn van vijf jaar verjaart nadat het gebouw klaar was voor het gebruik waartoe het bestemd was, ongeacht de datum waarop de werken voltooid werden verklaard of de datum van het getuigschrift van conformiteit⁴...”.

– verjaring na 10 jaar:

Dat is de fundamentele regel inzake stedenbouwkundige overtredingen.

“... Verjaring van de actie na tien jaar, op grond van de artikelen 1382 en 2270-1 van het Burgerlijk Wetboek is de fundamentele regel.”.

1 Arrest van het Franse Hof van Cassatie, strafzaken, van 17 juli 1974.
2 Arrest van het Franse Hof van Cassatie, d.d. 15 november 1961.
3 Arrest van de Franse Raad van State, d.d. 9 mei 1979.
4 Arrest van het Franse Hof van Cassatie, burgerlijke zaken, d.d. 11 mei 1980.

Néanmoins, le demandeur doit subir un préjudice personnel et le lien de cause à effet doit exister entre la faute et le préjudice. Dès lors fondée sur l'article 1382 du Code civil, la prescription est acquise au terme de dix ans après l'achèvement des travaux. La preuve de l'achèvement des travaux incombe au propriétaire et peut être apportée par tous les moyens en sa possession.

« Sur le plan civil, la prescription est en principe de 10 ans. L'action est introduite sur le fondement de la responsabilité délictuelle de l'article 1382 du Code civil. Conformément aux principes généraux de la responsabilité civile quasi-délictuelle, l'action en responsabilité suppose une faute, un préjudice et un lien de causalité entre la faute et le préjudice⁵. ».

« Le demandeur doit subir un préjudice personnel (privation d'ensoleillement, de vue, etc....). Enfin, il faut un lien de causalité entre la faute et le préjudice. ».

- Enfin, la prescription de 30 ans :

Cette prescription joue en matière contractuelle (en matière d'urbanisme) et s'appliquera le plus souvent dans le cadre des cahiers des charges des lotissements ainsi que pour la violation des règlements de copropriété.

«...la responsabilité contractuelle qui se prescrit par trente ans à compter de la date d'achèvement des travaux, trouve à s'appliquer, en effet, en cas de contractualisation des règles d'urbanisme : construction non conforme à un cahier des charges de lotissement, à un règlement de copropriété⁶... ».

« Ainsi en matière de cahier des charges de lotissement, lorsqu'une construction contrevient à ses dispositions, l'action en démolition d'un coloti doit être engagée dans le délai de prescription des actions contractuelles, c'est-à-dire 30 ans. ».

De aanvrager moet echter persoonlijk nadeel ondervinden en er moet een oorzakelijk verband bestaan tussen de fout en het nadeel. Op grond van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek is de verjaring bijgevolg verworven na verloop van tien jaar na de voltooiing van de werken. Het bewijs van voltooiing van de werken moet geleverd worden door de eigenaar, aan de hand van alle middelen waarover hij beschikt.

“Op burgerlijk vlak geldt de verjaring in principe na 10 jaar. De vordering wordt ingesteld op grond van de aansprakelijkheid voor het strafbaar feit bedoeld in artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek. Overeenkomstig de algemene principes van de burgerlijke aansprakelijkheid inzake een onrechtmatige daad, veronderstelt de vordering tot aansprakelijkheid een fout, een nadeel en een oorzakelijk verband tussen de fout en het nadeel⁵.”.

“De verzoeker moet een persoonlijk nadeel ondervinden (minder zon, zicht, enz....). Tot slot moet er een oorzakelijk verband bestaan tussen de fout en het nadeel.”.

- Tot slot, verjaring na 30 jaar:

Deze verjaring geldt op contractueel vlak (inzake stedenbouw) en wordt meestal toegepast in het kader van verkavelingsbestekken, alsook voor de schending van reglementen van mede-eigendom.

“...de contractuele aansprakelijkheid, die verjaart na dertig jaar vanaf de datum van voltooiing van de werken, geldt immers ingeval de stedenbouwkundige regels contractueel worden gemaakt: bouw die niet overeenkomt met een verkavelingsbestek, met een reglement van mede-eigendom⁶.”.

“Inzake verkavelingsbestekken, ingeval een bouwwerk de bepalingen ervan niet in acht neemt, moet de vordering tot afbraak ingesteld worden binnen de verjaringstermijn voor contractuele vorderingen, d.w.z. 30 jaar.”.

5 Extrait d'une réponse du 6 janvier 2005 du service juridique de la FNAIM.

6 Extrait d'une réponse du 6 janvier 2005 du service juridique de la FNAIM.

5 Uittreksel uit een antwoord van 6 januari 2005 van de juridische dienst van de FNAIM, de Franse Nationale Vereniging van de Vastgoedsector.

6 Uittreksel uit een antwoord van 6 januari 2005 van de juridische dienst van de FNAIM, de Franse Nationale Vereniging van de Vastgoedsector.

En Région flamande

Par souci de simplification, le décret flamand du 4 juin 2003 et l'arrêt du 19 janvier 2005 de la Cour d'arbitrage ont tranché en matière d'urbanisme. Désormais, tous les délits de construction sont prescrits après une période de cinq ans, sauf s'ils sont situés dans des zones vulnérables du point de vue spatial comme par exemple des zones boisées et des zones naturelles.

Bien entendu, la problématique exposée ci-dessus se rapporte à l'aspect pénal. Or, il reste le volet civil, pour lequel le délai de prescription varie de 5 à 20 ans selon les cas.

A Bruxelles

Rien n'est encore fait dans ce sens.

Dès lors, afin de ne pas laisser la Région bruxelloise à la traîne et lui permettre même de devancer les autres en la matière, mais aussi et surtout afin de mettre un terme à l'insécurité juridique en matière d'urbanisme, la présente proposition vise deux points :

- 1) Fixer à 30 ans maximum le délai en matière de délits d'urbanisme.

On suppose ainsi, que passé ce délai, il y a prescription sur les travaux effectués car ils ont été intégrés dans l'environnement urbanistique de l'immeuble et ne portent plus (ou n'ont même jamais porté) préjudice. La notion de préjudice restant à l'appréciation du juge en charge du dossier.

- 2) Créer un registre des permis d'urbanisme.

Ce registre aurait comme avantages de répertorier une fois pour toutes, et au fur et à mesure, tous les permis octroyés en Région bruxelloise et d'être consultable à la fois par les administrations et par toute personne intéressée et qui en ferait la demande.

De cette manière, cette mesure aura pour effet de :

- 1) déterminer une politique commune et cohérente à l'ensemble des 19 communes;
- 2) offrir un outil complet et mis à jour instantanément;
- 3) pouvoir consacrer les efforts à la poursuite et à la répression des nuisances et des manquements réels causés à l'architecture du bâti à Bruxelles et à la qualité de la vie des habitants de la Région.

Olivier de CLIPPELE (F)
Viviane TEITELBAUM (F)

In het Vlaams Gewest

Het Vlaams decreet van 4 juni 2003 en het arrest van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof hebben een duidelijke beslissing genomen inzake stedenbouw, met het oog op vereenvoudiging. Voortaan zijn alle bouwdelicten verjaard na een periode van vijf jaar, behalve als zij zich voordoen in zones die kwetsbaar zijn op ruimtelijk vlak, zoals bijvoorbeeld beboste zones en natuurzones.

De hierboven uiteengezette problematiek betreft uiteraard het strafrechtelijk vlak. Op burgerlijk vlak varieert de verjaringstermijn van 5 tot 20 jaar, naargelang het geval.

In Brussel

Er is nog niets gedaan ter zake.

Opdat het Brussels Gewest niet achterop zou hinken en zelfs sneller zou gaan dan de andere ter zake, maar ook en vooral om een einde te maken aan de rechtsonzekerheid inzake stedenbouw, beoogt dit voorstel twee punten:

- 1) De termijn inzake stedenbouwkundige delicten op maximum 30 jaar bepalen.

Derhalve wordt geacht dat na die termijn er verjaring bestaat op de uitgevoerde werken, omdat zij in de stedenbouwkundige omgeving van het gebouw zijn opgenomen en geen nadeel (meer) berokkenen. Het begrip nadeel blijft ter beoordeling van de rechter die belast is met het dossier.

- 2) Een register met stedenbouwkundige vergunningen creëren.

Het voordeel van dat register zou zijn dat alle in het Brussels Gewest verleende vergunningen geleidelijk aan voor altijd te inventariseren, en dat alle administraties en alle belanghebbende personen die dat vragen ze kunnen raadplegen.

Op die manier zou die maatregel leiden tot:

- 1) een gemeenschappelijke en coherent beleid voor alle 19 gemeenten;
- 2) een volledige en onmiddellijk bijgewerkte tool;
- 3) mogelijkheid tot inspanningen om hinder en werkelijke tekortkomingen aan de architectuur van de bouwwerken te Brussel en de leefkwaliteit van de inwoners van het Gewest te vervolgen en te bestraffen.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à créer les conditions pour une prescription en matière d'urbanisme

Article 1^{er}

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

Article 2

Dans le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004, il est inséré un article 275bis libellé comme suit :

« Chaque commune est tenue de conserver l'ensemble des permis visés à l'article 275 et des procès-verbaux dans un registre chronologique, avec un numéro d'ordre pour chaque pièce, ainsi que dans un classement par immeuble, de manière à pouvoir renseigner toute personne intéressée quant à la situation administrative et urbanistique de chaque immeuble se trouvant sur le territoire de la commune.

Le Gouvernement en fixe les règles de publicité tant en ce qui concerne l'accessibilité qu'en ce qui concerne le respect de la vie privée. ».

Le Gouvernement est chargé de préciser les conditions de tenue de ce registre, de son accès et de sa conservation.

Article 3

A l'article 300 du même Code, il est ajouté un alinéa libellé comme suit :

« Toutefois, tant que la commune où est situé le bien n'a pas établi de registre dont question à l'article 275bis, il appartient à l'autorité publique d'apporter la preuve de l'existence d'une infraction pour des actes ou travaux dont le propriétaire ou l'utilisateur n'est pas en possession des autorisations requises.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot bepaling van de voorwaarden voor de verjaring van stedenbouwkundige overtredingen

Artikel 1

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

Artikel 2

In het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 9 april 2004 wordt een artikel 275bis ingevoegd, luidend als volgt:

“Elke gemeente is verplicht alle in artikel 275 bedoelde vergunningen en processen-verbaal te bewaren in een chronologisch register, met een rangnummer voor elk stuk, alsook in een klassemment per gebouw, teneinde elke belanghebbende persoon te kunnen inlichten over de administratieve en stedenbouwkundige situatie van elk gebouw dat zich op het grondgebied van de gemeente bevindt.

De Regering bepaalt de regels voor de openbaarmaking ervan, zowel met betrekking tot de toegankelijkheid als met betrekking tot de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.”.

De Regering is belast met het preciseren van de voorwaarden voor het bijhouden van dit register, de toegang ertoe en de bewaring ervan.

Artikel 3

In artikel 300 van hetzelfde Brussels Wetboek wordt een lid toegevoegd, luidend als volgt:

“Zolang de gemeente waar het goed gelegen is het in artikel 275bis bedoelde register niet heeft opgemaakt, moet de overheid evenwel het bewijs leveren van het bestaan van een overtreding inzake handelingen of werken waarvoor de eigenaar of de gebruiker niet in het bezit is van de vereiste vergunningen.

Dans le cas où ce registre n'est pas établi, les actes et travaux se prescrivent :

- après dix ans lorsqu'ils sont visibles de la voie publique et qu'ils ne causent aucun préjudice direct;
- après vingt ans lorsqu'ils ne sont pas visibles de la voie publique et qu'ils ne causent aucun préjudice direct;
- après trente ans dans toutes les autres situations.

Dans le cas où ce registre est établi, les actes et travaux se prescrivent par trente ans.

Il appartient au propriétaire ou à l'utilisateur des biens litigieux d'apporter la preuve d'ancienneté des actes et travaux.

Les délais ci-dessus sont prorogés pour une période supplémentaire de dix ans à chaque fois que les travaux ou actes accomplis en infraction ont été verbalisés et notifiés aux propriétaires concernés.

Aucune prescription n'est toutefois admise pour des actes et travaux réalisés en infraction avec un arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde, ou pour les actes et travaux qui portent gravement atteinte à la sécurité et à la santé des personnes. ».

Olivier de CLIPPELE (F)
Viviane TEITELBAUM (F)

Ingeval dat register niet opgemaakt is, verjaren de handelingen en werken:

- na tien jaar als zij zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en geen enkele rechtstreekse hinder veroorzaken;
- na twintig jaar als zij niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en geen enkele rechtstreekse hinder veroorzaken;
- na dertig jaar in alle andere gevallen.

Ingeval dat register opgemaakt is, verjaren de handelingen en werken na dertig jaar.

Het komt de eigenaar of de gebruiker van de in het geding zijnde goederen toe te bewijzen wanneer de handelingen zijn gesteld en de werken hebben plaatsgehad.

Voormelde termijnen worden verlengd voor een bijkomende periode van tien jaar, telkens als een proces-verbaal van de in overtreding uitgevoerde werken of handelingen is opgemaakt en aan de betrokken eigenaars is meegedeeld.

Geen enkele verjaring is evenwel toegestaan voor handelingen en werken die uitgevoerd zijn in overtreding van een besluit tot bescherming of inschrijving op de bewaarlijst of voor handelingen en werken die de veiligheid en de gezondheid van personen ernstig schaden.”.