



GEWONE ZITTING 2019-2020

2 DECEMBER 2019

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

ertoe strekkende de methodes voor de berekening van het aantal vierkante meters bij de verkoop van woningen in een mede-eigendom te harmoniseren

(ingediend door de heren David WEYTSMAN (F) en Geoffroy COOMANS de BRACHÈNE (F))

Toelichting

« De Belgen lijken een voorkeur te hebben voor vastgoed als langetermijnbelegging », aldus ING in zijn rapport van oktober 2011.

Wanneer men weet dat leningen soms een looptijd van dertig jaar hebben en het aantal jaren gemiddeld loon die nodig zijn om een onroerend goed te kunnen aankopen verdubbeld is tussen 1995 en 2008, begrijpt men in welke mate de aankoop van een woning een cruciale beslissing is in het leven van vele burgers.

Dit voorstel strekt ertoe de vastgoedtransacties met appartementen in Brussel transparanter en rechtszekerder te maken. Niet alleen de koper van een woning, maar ook de verkoper is gebaat bij meer transparantie en rechtszekerheid.

Als het te koop gestelde onroerend goed nauwkeurig omschreven wordt, krijgen de twee partijen een nauwkeurig idee van het voorwerp van de transactie, want niet alleen de kopers kunnen zich bedrogen voelen: een verkoper kan evenzeer benadeeld worden door een fout.

SESSION ORDINAIRE 2019-2020

2 DÉCEMBRE 2019

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à uniformiser les méthodes de calcul des mètres carrés lors de la vente de logements dans une copropriété

(déposée par MM. David WEYTSMAN (F) et Geoffroy COOMANS de BRACHÈNE (F))

Développements

« Les Belges semblent avoir une prédilection pour l'immobilier comme investissement à long terme », constatait ING dans son rapport d'octobre 2011.

Ainsi, avec des prêts qui s'étalent parfois sur trente ans et lorsque l'on sait que le nombre d'années de salaire moyen nécessaires avant d'être à même d'acquérir un bien immobilier a doublé entre 1995 et 2008, on comprend à quel point l'acquisition d'un logement constitue une étape déterminante dans la vie de nombre de citoyens.

La présente proposition a pour objectif d'assurer une meilleure transparence et une meilleure sécurité dans les transactions immobilières d'appartements à Bruxelles. Cette transparence et cette sécurité ne concerneront pas uniquement l'acquéreur d'un logement, mais également son vendeur.

Le fait de bien appréhender l'identification du bien à vendre permet aux deux parties de se faire une juste et exacte idée du bien objet de la transaction car il n'y a pas que les acquéreurs qui peuvent s'estimer trompés ; un vendeur peut tout autant faire l'objet d'une erreur à son détriment.

Het voorstel strekt ertoe één enkele en homogene opmeting van de te koop gestelde oppervlakten in te voeren en de vastgoedtransacties aldus transparanter te maken.

De Belg, die gemiddeld 30 % van zijn vast inkomen aan de terugbetaling van zijn lening besteedt, is er aldus bij gebaat te beschikken over alle gegevens inzake het onroerend goed dat hij koopt.

Heden ten dage, blijven de consumenten pleiten voor meer transparantie om geen kat in een zak te kopen, of het nu gaat over wat er echt in hun voeding zit, over elektrische huishoudapparaten of over andere toestellen. In het geval van een investering die over een zo lange duur is gespreid en een zo aanzienlijk deel van hun inkomen opsloort, is de nood aan transparantie des te groter.

De waarde van een woning wordt natuurlijk beoordeeld aan de hand van verschillende criteria zoals de ligging, de constructiekwaliteit, de afwerking, de energieprestaties, de blootstelling aan de zon enz., maar ook steeds meer op basis van de privatieve oppervlakte van de woning.

Wat de verkoop van appartementen betreft, evolueert de trend in Brussel steeds meer naar een waarde per m² bij verkoop van het goed.

Dat kan vreemd lijken, maar een vierkante meter wordt anders berekend in Brussel, Parijs of Londen.

In Parijs, is er een zogeheten wet Carrez, die duidelijk bepaalt hoe het aantal vierkante meters berekend moeten worden. Men heeft het daar over « surface balayable » ; die oppervlakte sluit de binnenmuren, de berguimtes, de schoorstenen enzovoort uit. Zo kunnen in Parijs twee identieke appartementen een verschillende meegedeelde oppervlakte hebben.

In Londen, wordt rekening gehouden met de binnen- en buitenmuren, alsook met de nuttige oppervlakte in de gemene delen ten belope van de aandelen van het appartement in die gemene delen. Die laatste berekeningswijze wordt meestal gevolgd voor de berekening van de kantooroppervlakte in Brussel, maar niet voor de verkoop van woningen.

Voor de woningverkoop in Brussel, bestaat er geen wettelijke methode, maar in de praktijk ligt de berekeningswijze tussen die van Parijs en van Londen: de oppervlakte van de gemene muren wordt voor de helft meegeteld, de binnen- en buitenmuren die geen gemene muren zijn in hun geheel, maar zonder de aandelen in de gemene delen. Enkel de privatieve delen worden meegerekend.

L'objectif de la présente proposition est d'instaurer une mesure unique et homogène des surfaces négociées et d'assurer ainsi une meilleure transparence des transactions immobilières.

Le Belge, qui consacre 30 % en moyenne de son revenu fixe au remboursement de son emprunt, mérite ainsi de disposer de toutes les informations relatives au bien dont il fait l'acquisition.

À l'heure actuelle, les consommateurs ne cessent de plaider pour davantage de transparence, qu'il s'agisse du contenu réel de leurs denrées alimentaires, des biens électroménagers et autres, afin de ne pas être trompés quant au contenu réel de leurs achats. Dans le cas présent d'un investissement qui s'étale sur une durée aussi importante et qui concentre une telle partie de leurs revenus, la nécessité de transparence s'impose d'autant plus.

La valeur d'un logement s'évalue bien entendu en fonction de différents critères comme la situation de l'immeuble, la qualité de la construction, la finition, la performance énergétique, l'exposition au soleil, etc. mais aussi et de plus en plus en vertu de la surface privative du logement.

Ainsi, la tendance à Bruxelles évolue de plus en plus vers une valeur au m² du bien vendu, pour la vente d'appartements.

Cela peut paraître curieux, mais le calcul d'un mètre carré n'est pas le même à Bruxelles, à Paris ou à Londres.

À Paris, il existe une loi, dite « loi Carrez » qui définit très clairement comment calculer les mètres carrés ; on parle de surface « balayable » ; cette surface exclut les murs intérieurs, les placards, les cheminées, etc. Ainsi à Paris, deux appartements absolument identiques peuvent avoir une surface annoncée différente.

À Londres, il est tenu compte des murs intérieurs et extérieurs, ainsi que de la surface utile dans les communs à raison des quotes-parts de l'appartement vendu dans ces parties communes. Cette dernière manière de calculer est généralement retenue pour l'évaluation de la surface des bureaux à Bruxelles, mais pas pour la vente de logements.

Pour la vente de logements à Bruxelles, il n'existe pas de méthode légale, mais la pratique indique que la mesure est à mi-chemin entre ce qui se pratique à Paris et ce qui se pratique à Londres : la surface des murs mitoyens est incluse pour moitié, ainsi que la totalité des murs intérieurs et des murs extérieurs qui ne sont pas mitoyens, mais sans inclure une quote-part dans les parties communes. Seules les parties privatives sont comptées.

Er bestaat ook een handleiding voor de opmeting van de bebouwde oppervlakten, opgesteld door een Frans-Belgische werkgroep van de Council of European Geodetic Surveyors, in nauwe samenwerking met de deskundigen van de Europese Commissie en het Belgisch kadaster.

Dat richtsnoer, dat thans geen enkele regelgevende waarde heeft, vermeldt 3 referentieoppervlakten :

1. de oppervlakte extra muros, te weten de gebouwmotrek aan de buitenzijde met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte ;
2. de oppervlakte intra muros, i.e. de omtrek aan de binnenzijde van alle bouwelementen (alle elementen die de ruwbouw vormen, met name muren, pilaren, tussenmuren, steunmuren, uitsnijdingen, deuropeningen en vensteropeningen, leidingen en schoorstenen) of vaste wanden, gemeten ter hoogte van de vloer ;
3. de bouwoppervlakte is het verschil tussen de oppervlakte extra muros en de oppervlakte intra muros.

Het is echter niet wenselijk een van die drie door die werkgroep voorgestelde berekeningswijzen te kiezen omdat die werkgroep de gemene delen van het gebouw, waaronder de onderhoudslokalen en de technische ruimtes voor het gebouw, de trappenhallen, de liftschachten, de overdekte doorgangen enzovoort, altijd meetelt.

Bijgevolg wordt de methode uit Londen niet gevolgd.

Volgens de thans geldende gebruiken, worden de gemeenschappelijke delen niet meegeteld in de te koop gestelde oppervlakte, maar enkel de privatieve delen.

Tot slot, herinneren de opstellers eraan dat het niet absoluut noodzakelijk is een beroep te doen op een expert voor die opmetingen, en dat een privépersoon dat evengoed kan doen.

Indien de verkoper voor de opmetingen beslist een beroep te doen op een immobiliënkantoor of een expert, kan zijn verantwoordelijkheid evenwel niet ingeroepen worden. De vakmensen waarop hij een beroep heeft gedaan zullen zich moeten verantwoorden.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Il existe également un « Code de mesurage des surfaces bâties » tel qu'initié par un groupe de travail franco-belge du Comité de liaison des géomètres européens, en étroite collaboration avec des experts de la Commission européenne et du Cadastre belge.

Ce code de référence, qui n'a actuellement aucune valeur réglementaire, mentionne 3 surfaces de références :

1. la surface extra-muros (= SEM) qui se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façade, mesuré au niveau du plancher ;
2. la surface intra-muros (= SIM) qui se rapporte au contour intérieur de tous les éléments de construction (soit tous les éléments qui composent le gros œuvre, notamment : murs, piliers, refends, allèges, découpes et renforcements, embrasures de portes et fenêtres et les conduites et cheminées) ou cloisons fixes, mesurée au-dessus de la plinthe du plancher ;
3. la surface de construction (= SDC) est la différence entre la SEM et la SIM.

Il n'est toutefois pas souhaitable de retenir une des trois méthodes de calcul proposées par ce groupe de travail au motif que, pour ces auteurs du groupe de travail, il y a toujours lieu d'inclure les parties communes de l'immeuble dont notamment « les locaux de maintenance et les locaux techniques au service du bâtiment, les cages d'escaliers, les cages d'ascenseurs, les passages couverts, etc. ».

C'est pour cette raison que la méthode couramment utilisée à Londres n'est pas retenue.

Les coutumes en vigueur actuellement n'incluent pas les parties communes dans la surface mise en vente, mais uniquement la partie privative.

Enfin, les auteurs rappellent qu'il n'est pas indispensable d'avoir recours à un expert afin de réaliser ces mesures et qu'un particulier peut tout à fait y procéder.

Par ailleurs, si le vendeur décide de recourir à une agence immobilière ou à un expert pour procéder aux mesures, il ne pourra voir sa responsabilité engagée puisque ce sont les professionnels auquel il aura fait appel qui devront se justifier.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Artikel 2

De beperking van de opgave van een meting voor de verkoop slaat enkel op de verkoop van appartementen, flats, studio's, die onderworpen zijn aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek (hoofdstuk III van titel II « Mede-eigendom »), met uitzondering van de verkoop van huizen, villa's, handelszaken, parkeerfaciliteiten (boxen of parkeerplaatsen), enz.

Indien de verkoop een gebouw in zijn geheel betreft, moet de verkochte oppervlakte niet worden bekendgemaakt, zelfs al is er voor dat gebouw een basisakte opgesteld, op voorwaarde evenwel dat het gebouw in zijn geheel verkocht wordt en die verkoop in één en dezelfde akte wordt vastgelegd.

Het feit dat de muren meegeteld worden (voor de helft indien ze gemeenschappelijk zijn en anders in hun geheel of indien het niet gemeenschappelijke binnenmuren betreft) biedt de mogelijkheid te voorkomen dat sommige verkopers de dikte van een muur in mindering brengen om privatieve ruimte te winnen. Bovendien kan de dikte van een muur de kwaliteit van de constructie verhogen, zeker indien die muur een dubbele dikte heeft om het energieverlies te verminderen of om de geluidsisolatie te verbeteren.

Het feit dat de binnenmuren, de schoorstenen en de wandkasten meegeteld worden, biedt tevens de mogelijkheid een juiste opmeting van een appartement te verschaffen en de vrije keuze te laten voor de binneninrichting ervan. Gelet op de « Parijse » norm, kan de plaatsing van een wandkast immers vierkante meters doen verliezen, en indien men weet dat een vierkante meter tot 14.000 euro kan kosten, zal de opmeting de beslissing inzake de inrichting beïnvloeden; die vreemde opmetingswijze kan leiden tot niet te rechtvaardigen discriminatie tussen de eigenaars van absoluut identieke appartementen.

De definitie van gemene muur is die in de artikelen 653 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Ter herinnering: artikel 653 leidt tot een vermoeden van gemeenschappelijkheid voor elke muur die « tot scheiding dient tussen gebouwen, en dat tot aan het minst verheven dak ». Dit voorstel wijzigt het burgerlijk wetboek niet ter zake en blijft binnen de strikte interpretatie van de Belgische hoven en rechtbanken.

Een controverse zou kunnen rijzen voor de muren die een privatieve gedeelte scheiden van een gemeenschappelijk gedeelte dat behoort tot hetzelfde mede-eigendom; die muur is niet « gemeenschappelijk » in de zin van het hoofdstuk van het burgerlijk wetboek dat betrekking heeft op de gemene delen, maar hij is gemeenschappelijk in de zin van het hoofdstuk dat betrekking heeft op het mede-eigendom. Doorgaans gaat het over de muur die uitsteekt op het trappenhuis en de gemeenschappelijke overloop. Aangezien de muren die de privatieve delen scheiden van de gemeenschappelijke delen gezamenlijk worden gebruikt door de eigenaar (privatief) en de mede-eigenaars, wordt voorgesteld die als « gemeen » te beschouwen.

Article 2

La limitation de l'indication d'un mesurage pour la vente ne concerne que la vente d'appartements, flats, studios soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil (chapitre III du titre II « de la copropriété »), à l'exclusion de la vente de maisons, de villas, de bureaux, de commerces, de parkings (boxes ou emplacements), etc.

Si la vente concerne un immeuble tout entier, elle ne devra pas faire l'objet d'une publicité au regard de la surface vendue, même si cet immeuble a fait l'objet d'un acte de base, à condition toutefois que l'immeuble dans son ensemble soit vendu dans un seul et même acte.

Le fait d'inclure les murs (pour moitié s'ils sont mitoyens et pour la totalité s'ils ne le sont pas ou s'il s'agit de murs intérieurs non mitoyens) permet d'éviter que certains vendeurs viennent à réduire l'épaisseur d'un mur pour gagner de la surface privative. Par ailleurs, l'épaisseur d'un mur peut participer à la qualité de la construction, certainement si ce mur a une double épaisseur pour réduire la déperdition d'énergie ou pour améliorer l'insonorisation.

Le fait d'inclure les murs intérieurs, les cheminées, les placards permet également de donner une juste mesure d'un appartement en laissant le libre choix de son aménagement intérieur. En effet, avec la norme « parisienne », le placement d'un placard peut faire perdre des mètres carrés et quant on sait que le mètre carré peut y atteindre 14.000 euros l'unité, la mesure influencera les décisions d'aménagements ; cette curieuse manière de mesurer est de nature à créer des discriminations injustifiées entre les propriétaires d'appartements absolument identiques.

La définition de mur mitoyen est celle des articles 653 et suivants du Code civil.

Pour rappel, l'article 653 crée une présomption de mitoyenneté pour « tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge ». La présente proposition ne modifie pas le code civil à ce sujet et reste dans la stricte interprétation des cours et tribunaux belges.

Une controverse pourrait exister pour les murs qui séparent un lot privatif d'une partie commune faisant partie de la même copropriété ; ce mur n'est pas « mitoyen » au sens du chapitre du code civil qui traite de la mitoyenneté, mais il est commun au sens du chapitre du même code qui traite de la copropriété. Il s'agit généralement du mur qui donne sur la cage d'escalier et le palier commun. Étant donné que les murs séparant les lots privatifs des parties communes sont à usage commun à la fois pour le propriétaire (privatif) et pour les copropriétaires, il est proposé de le considérer comme « mitoyen ».

Om geen verwarring te zaaien, wordt voorgesteld enkel de term « gemene muur » te gebruiken, en niet de term « gemeenschappelijke muur » toe te voegen, want vele appartementen worden doorkruist door gemeenschappelijke, niet private muren, wat zou verplichten de status van elke muur te verifiëren alvorens over te gaan tot de eigenlijke opmeting.

Die controle zal niet nodig zijn met de voorgestelde norm: de muren die gedeeld worden met een buur of met het mede-eigendom worden voor de helft meegeteld, de andere helemaal.

Het is niet nodig te voorzien in een extra sanctie voor de overtreders, want die is al voorzien in artikel 300 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): « Volgende handelingen gelden als misdrijf : (...) 3° ... reclame te voeren die niet overeenstemt met de bepalingen van artikel 281... ».

Door een uitbreiding van artikel 281 aan te nemen, zoals voorgesteld in artikel 2 van dit voorstel, zal bekendmaking met opmeting die niet conform de laatste bepaling van het aldus geamendeerde artikel 281 is, onder de sanctie vallen waarin voorzien in artikel 300, 3°, van het BWRO.

Pour ne pas jeter le trouble, il est proposé de conserver le terme « mur mitoyen » seul et de ne pas ajouter le terme « mur commun » car de nombreux appartements sont traversés par des murs communs et non privatifs ce qui obligerait à vérifier le statut de chaque mur avant de procéder au mesurage proprement dit.

Cette vérification ne sera pas nécessaire avec la norme proposée : les murs partagés avec un voisin ou avec la copropriété sont pris en compte pour moitié et ceux qui ne le sont pas sont pris en compte pour la totalité.

Il n'est pas nécessaire de prévoir une sanction supplémentaire pour les contrevenants car celle-ci est déjà prévue à l'article 300 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : « Constitue une infraction : (...) 3° ... le fait de réaliser une publicité non conforme aux dispositions prévues par l'article 281... ».

Par le vote d'une extension à l'article 281 telle que proposée à l'article 2 de la présente proposition, la publicité avec un mesurage non conforme à la dernière disposition de l'article 281, ainsi amendé, tombera sous le coup de la sanction prévue à l'article 300, 3°, du CoBAT.

David WEYTSMAN (F)
Geoffroy COOMANS de BRACHÈNE (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

ertoe strekkende de methodes voor de berekening van het aantal vierkante meters bij de verkoop van woningen in een mede-eigendom te harmoniseren

Artikel 1

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

Artikel 2

Aan artikel 281 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) wordt *in fine* de volgende zin toegevoegd :

« De bekendmaking en de akten betreffende de verkoop van de voor bewoning bestemde gedeelten van een mede-eigendom als bedoeld in hoofdstuk III van titel II van het Burgerlijk Wetboek, vermeldt de bewoonbare privative oppervlakte van de te koop gestelde goederen, uitgedrukt in vierkante meters. Onder « bewoonbare privative oppervlakte » wordt verstaan : de gesloten en overdekte oppervlakte die voorbehouden is voor het privative en exclusieve genot van het verkochte gedeelte, waarbij de gemene muren voor de helft meetellen en de niet gemene muren – zowel binnen als buiten – geheel meetellen, met uitsluiting van de oppervlakte van de balkons, terrassen, tuinen, binnenplaatsen, zolders, kelders of parkeerplaatsen, en van de van het appartement gescheiden bergruimtes, en met uitsluiting van de gemeenschappelijke ruimtes of de ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik. De bekendmaking en de akten moeten eveneens vermelden dat die bewoonbare privative oppervlakte ruimtes of delen van ruimtes bevat met een plafondhoogte lager dan 180 cm. ».

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à uniformiser les méthodes de calcul des mètres carrés lors de la vente de logements dans une copropriété

Article 1^{er}

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

Article 2

A l'article 281 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), il est ajouté *in fine* la phrase suivante :

« La publicité et les actes relatifs à la vente de lots destinés à l'habitation faisant partie d'une copropriété au sens du chapitre III du titre II du Code civil, mentionne la superficie privative habitable des biens mis en vente, exprimée en mètres carrés. Par « superficie privative habitable », on entend la surface fermée et couverte réservée à titre de jouissance privative et exclusive au lot vendu, incluant les murs mitoyens pour moitié ainsi que les murs non mitoyens – tant intérieurs qu'extérieurs – pour la totalité, à l'exclusion de la surface des balcons, terrasses, jardins, cours, combles, caves ou emplacements de parcage et des locaux de rangement séparés de l'appartement, et à l'exclusion des surfaces communes ou à usage commun. La publicité et les actes devront également mentionner le fait que cette superficie privative habitable comprend des locaux ou partie de locaux avec une hauteur sous plafond inférieure à 180 cm. ».

David WEYTSMAN (F)
Geoffroy COOMANS de BRACHÈNE (F)