

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1969-1970.

1^{er} JUILLET 1970.

Projet de loi modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

AMENDEMENTS PROPOSES PAR M. HAMBYE
AU TEXTE PRÉSENTÉ PAR
LES COMMISSIONS REUNIES.

ART. 4.

Compléter le § 5 du texte proposé pour remplacer l'article 44 de la loi du 29 mars 1962, en insérant à l'alinéa 1^{er}, 2^e ligne, après les mots « de location pour plus de 9 ans » les mots « à l'exception des baux à ferme ».

Justification.

Compte tenu des dispositions actuelles en matière de baux à ferme, et de la tendance à accorder dans ce domaine, des baux de plus de 9 ans, il semble inutile de rappeler dans ces baux qu'on ne peut construire sur les biens non bâtis loués, sans autorisation de l'urbanisme.

♦♦

ART. 13.

Remplacer cet article par le texte suivant :

« L'article 56 de la loi du 29 mars 1962 est modifié comme suit :

» *Article 56. § 1^{er}.* Par lotissement, on entend au sens de la présente loi, une partie du territoire, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales non bâties contiguës, que le propriétaire se propose de diviser en plusieurs lots par la

R. A 8070

Voir :

Documents du Sénat :

559 (Session de 1968-1969) : *Projet de loi*;
525 (Session de 1969-1970) : *Rapport*.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1969-1970.

1 JULI 1970.

Ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

AMENDEMENTEN VAN DE HEER HAMBYE
OP DE TEKST VAN
DE VERENIGDE COMMISSIES.

ART. 4.

§ 5 van de voorgestelde tekst tot vervanging van artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 aan te vullen door in het eerste lid, tweede regel, na de woorden « van verhuur voor meer dan negen jaar » toe te voegen de woorden « met uitzondering van de landpachtcontracten ».

Verantwoording.

Rekening houdend met de huidige bepalingen inzake landpacht en met de strekking om op dit gebied contracten van meer dan negen jaar toe te staan, lijkt het niet nodig in die contracten te vermelden dat op de in pacht gegeven ongebouwde goederen niet mag worden gebouwd zonder toestemming van stedenbouw.

♦♦

ART. 13.

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 56 van de wet van 29 maart 1962 wordt gewijzigd als volgt :

» *Artikel 56. — § 1.* Onder verkaveling wordt in deze wet verstaan een gedeelte van het grondgebied, samengesteld uit een of meer ongebouwde aansluitende kadastrale percelen, die de eigenaar zich voorstelt te verdelen in verscheidene

R. A 8070

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

559 (Zitting 1968-1969) : *Ontwerp van wet*;
525 (Zitting 1969-1970) : *Verslag*.

vente ou location pour plus de 9 ans, la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie en vue de la construction d'habitations ou du placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

» § 2. Nul ne peut exposer en vente ou vendre volontairement, exposer en location ou louer pour plus de 9 ans, concéder au titre d'emphytéose ou de superficie, un lot dans un lotissement si celui-ci n'a pas fait l'objet d'un permis préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins.

» § 3. La décision de refus doit être motivée ».

Justification.

Une définition du « lotissement » semble indispensable. Est-il raisonnable de considérer comme un lotissement, la division en deux d'un immeuble non bâti et davantage encore, le fait de détacher d'un immeuble partiellement couvert de constructions une partie non encore bâtie pour y édifier une autre construction ? L'administration peut par le mécanisme du permis de bâtir, contrôler des opérations de ce genre, sans qu'il soit nécessaire d'introduire successivement deux dossiers l'un pour la division de l'immeuble, l'autre pour la construction.

D'autre part, les dispositions nouvelles de l'article 63 permettent à l'acquéreur ou au locataire d'obtenir de l'autorité publique tous renseignements utiles avant la signature de l'acte. L'obligation d'informer à la fois le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins de tout projet de division d'un bien non bâti, vente, partage, rachat de part indivise, entraîne pour les notaires, les particuliers et les administrations intéressées des inconvénients hors de proportion avec les avantages que ces administrations pourraient éventuellement retirer des informations recueillies.

Les 2^e et 3^e alinéas du § 2 du projet font manifestement double emploi avec les dispositions du § 5 du nouvel article 44 (art. 5 du projet).

♦♦

ART. 13.

Ajouter in fine du § 1^{er} de l'article 56 proposé, le texte suivant :

« Le Roi peut déterminer les lotissements qui, à raison de leur faible superficie ou du petit nombre de lots, ne requièrent pas un permis ».

Justification.

Il faut permettre au Ministre de débarrasser son administration et celles des villes et communes, de dossiers sans utilité réelle.

♦♦

ART. 14.

Supprimer les § 2 et 4 du texte proposé pour l'article 57 ainsi que le second allinéa du § 6.

kavels door verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar, door vestiging van erfpacht of opstalrecht voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

» § 2. Niemand mag een kavel, begrepen in een verkaveling, te koop zetten of vrijwillig verkopen, voor meer dan negen jaar te huur zetten of verhuren, er bij wijze van erfpacht of opstal een concessie op verlenen, tenzij voor die verkaveling vooraf een schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning is verkregen van het college van burgemeester en schepenen.

» § 3. De beslissing waarbij de vergunning wordt geweigerd, moet met redenen omkleed zijn ».

Verantwoording.

Een begripsbepaling van « verkaveling » lijkt noodzakelijk. Is het redelijk te spreken van verkaveling wanneer een ongebouwd goed in tweeën wordt verdeeld en, meer nog, wanneer van een gedeeltelijk gebouwd goed een nog ongebouwd deel wordt losgemaakt om er een ander gebouw op te stichten ? De administratie kan dergelijke verrichtingen controleren door het mechanisme van de bouwvergunning, zonder dat het nodig is achtereenvolgens twee dossiers in te dienen, nl. een voor de verkaveling van het goed en een voor bouw.

Bovendien kan de verkrijger of de huurder volgens de nieuwe bepalingen van artikel 63 van de overheid alle nodige gegevens ontvangen vóór de ondertekening van de akte. De verplichting om tegelijk de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen in te lichten over elk ontwerp van verdeling van een ongebouwd goed, verkoop, verdeling, wederinkoop van een onverdeeld aandeel, brengt voor de notarissen, de particulieren en de betrokken administraties zwaarigheden mee die niet in verhouding staan tot de voordelen die deze administraties eventueel uit de ontvangen inlichtingen zouden kunnen halen.

De leden 2 en 3 van § 2 van het ontwerp zijn kennelijk overbodig gelet op § 5 van het nieuwe artikel 44 (artikel 5 van het ontwerp).

♦♦

ART. 13.

In fine van § 1 van het voorgestelde artikel 56 de volgende tekst toe te voegen :

« De Koning kan de verkavelingen aanwijzen die wegens hun geringe oppervlakte of het kleine aantal kavels geen vergunning behoeven ».

Verantwoording.

De Minister moet zijn administratie en die van de steden en gemeenten kunnen vrijhouden van dossiers zonder werkelijk nut.

♦♦

ART. 14.

De §§ 2 en 4 van de tekst, voorgesteld voor artikel 57, evenals het tweede lid van § 6 te doen vervallen.

Justification.

a) Compte tenu de l'obligation de dresser acte notarié des charges du lotissement de la division des terrains et de se référer dans tout acte de vente à cet acte de base, le contenu de celui-ci devient partie intégrante de la convention des parties. On ne voit donc pas sur quoi pourrait porter une modification du permis de lotir « qui ne peut porter atteinte aux droits résultant de conventions entre les parties ».

b) Un lotissement ne comportant pas de travaux de voirie, n'a pu être autorisé qu'au long d'une voie publique préexistante suffisamment équipée. Dès lors, la péremption du permis ne se justifie que pour permettre de corriger les erreurs qu'aurait commises l'administration. Dans la généralité des cas, le permis périmé devra être accordé à nouveau s'il est sollicité une seconde fois. A quoi bon un surcroît de travail inutile ?

**

ART. 15.

A. Amendement principal.

Remplacer le texte proposé pour le § 2 de l'article 57bis comme suit :

« § 2. En cas de recours, les délais de soixante jours visés à l'article 55, § 1^{er}, dernier alinéa, et § 2, alinéa 4, sont doublés. Le recours porte également sur le refus du conseil communal d'autoriser les travaux de voirie qu'implique la demande. Dans la mesure où les formalités prévues aux n^{os} 1 et 2 du paragraphe précédent n'ont pas été respectées, le gouverneur de la province, à l'invitation de la députation permanente saisie du recours contre la décision du collège, charge le collège des bourgmestre et échevins de procéder à l'enquête publique et dès la clôture de celle-ci, convoque le conseil communal. Le conseil doit délibérer et communiquer sa décision dans un délai de trente jours prenant cours à la date de la convocation du gouverneur. L'absence de délibération dans ce délai est considérée comme un refus. Dans ce cas, le délai de cent vingt jours prévu à l'alinéa 1^{er} est prolongé de trente jours ».

Justification.

Dans la mesure où on estime nécessaire de prévoir des recours contre les décisions des collèges des bourgmestre et échevins accordant ou refusant permis de bâtir ou de lotir, on ne voit pas pour quels motifs pareils recours ne seraient pas accordés à l'égard des décisions des conseils communaux délibérant sur les questions de voirie qu'implique une demande de permis de lotir. Le texte proposé rencontre les 2 hypothèses : le conseil communal a refusé d'autoriser les travaux; la députation permanente ou le Roi peuvent réformer cette décision; le conseil communal n'a pas été invité à délibérer ou s'est abstenu de le faire; avant de statuer, la députation permanente, premier degré de juridiction, fait compléter le dossier par une délibération du conseil communal.

Notons en passant qu'en cas d'application de l'article 48 (délivrance du permis par le Ministre à une personne de droit public) il n'est prévu ni décision, ni même consultation du conseil communal.

**

Verantwoording.

a) Rekening houdend met de verplichting een notariële akte te verlijden voor de lasten van de verkaveling en de verdeling van de gronden en om in iedere verkoopakte te verwijzen naar deze basisakte, wordt de inhoud van deze laatste een integrerend deel van de overeenkomst van de partijen. Wij zien dus niet in waarop een wijziging van de verkavelingsvergunning « die geen afbreuk mag doen aan de rechten ontstaan uit de overeenkomsten tussen de partijen » zou kunnen slaan.

b) Een verkaveling zonder rioleringswerken kan alleen worden toegestaan langs een voorafbestaande en voldoende uitgeruste openbare weg. Bijgevolg is het verval van de vergunning slechts gerechtvaardigd om de fouten te kunnen verbeteren die de administratie zou hebben begaan. Meestal zal de vervallen vergunning opnieuw moeten worden uitgereikt indien er een tweede maal om gevraagd wordt. Waartoe al dat nutteloze werk ?

**

ART. 15.

A. Hoofdamendement.

De voor § 2 van artikel 57bis voorgestelde tekst te vervangen als volgt :

» § 2. In geval van beroep worden de in artikel 55, § 1, laatste lid, en § 2, vierde lid, bedoelde termijnen van zestig dagen verdubbeld. Het beroep slaat eveneens op de weigering van de gemeenteraad de wegenwerken toe te staan die in de aanvraag besloten liggen. In zoverre de formaliteiten bepaald in n^o 1 en 2 van de vorige paragraaf niet zijn vervuld, belast de provinciegouverneur, op verzoek van de bestendige deputatie waarbij het beroep tegen de beslissing van het college is ingediend, het college van burgemeester en schepenen met het openbaar onderzoek en roept na de sluiting ervan, de gemeenteraad bijeen. De raad moet een besluit nemen en dit mededelen binnen een termijn van dertig dagen te rekenen van de datum van de bijeenroeping door de gouverneur. Is er binnen die termijn geen besluit genomen, dan wordt dit als weigering beschouwd. In dat geval wordt de in het eerste lid bepaalde termijn van honderdtwintig dagen met dertig dagen verlengd ».

Verantwoording.

Voor zover het noodzakelijk wordt geacht om te voorzien in een beroep tegen de besluiten van het college van burgemeester en schepenen, om de bouw- of verkavelingsvergunning toe te staan of te weigeren, ziet men niet in waarom een dergelijk beroep niet mogelijk zou zijn tegen de besluiten van de gemeenteraad inzake wegenwerken die besloten liggen in de aanvraag om een verkavelingsvergunning. De voorgestelde tekst komt tegemoet aan de twee hypothesen : de gemeenteraad heeft geweigerd de werken toe te staan; de bestendige deputatie of de Koning kunnen deze beslissing wijzigen, de gemeenteraad werd niet uitgenodigd om een besluit te nemen of heeft zich van een beslissing onthouden; alvorens te beschikken, laat de bestendige deputatie, als eerste instantie, het dossier aanvullen door een besluit van de gemeenteraad.

Terloops zij aangestipt dat er bij toepassing van artikel 48 (afgifte van de vergunning door de Minister aan een publiekrechtelijk persoon) geen sprake is van beslissing en zelfs niet van raadpleging van de gemeenteraad.

**

ART. 15.

B. Amendements subsidiaires :

a) Au § 2, alinéa 2, 6^e ligne : supprimer les mots « ou du Roi, selon le cas ».

b) Au § 2, alinéa 2, avant-dernière ligne : remplacer les mots « après avoir procédé à l'enquête publique » par « s'il y a lieu, le collège des bourgmestre et échevins procède à l'enquête publique ».

c) Au § 2, alinéa 3, deuxième ligne : supprimer les mots « ou au Roi ».

d) Au § 2, alinéa 3, quatrième ligne : remplacer « notifier » par « communiquer ».

Justification.

a) C'est au premier degré de juridiction, la députation permanente, qu'il y a lieu d'inviter le conseil communal à délibérer. Sinon, la députation permanente ne disposerait que d'un dossier incomplet et ne pourrait que rejeter le recours.

b) L'enquête publique peut avoir eu lieu en vertu du § 1^{er}, I; il est donc inutile de procéder à une seconde enquête.

c) Notifier est en droit autre chose que communiquer. L'alinéa 2 porte: communiquer sa décision.

**

ART. 15.

Au § 3 proposé pour l'article 57bis, ajouter à la troisième ligne après les mots « faisant partie d'un tel lotissement » les mots « ou d'une phase de celui-ci ».

Justification.

S'il va de soi que lorsque la réalisation du lotissement est autorisée par phases, la vente des lots d'une phase doit être permise dès que les travaux de cette phase ont été exécutés ou les garanties financières fournies, il semble cependant préférable de le prévoir dans le texte.

**

ART. 15.

Au § 4 proposé pour l'article 57bis, ajouter à la troisième ligne après les mots « les charges imposées » les mots « ou fourni les garanties financières exigées ».

Justification.

Ici encore, il semble utile d'apporter cette précision au texte.

ART. 21.

Remplacer cet article par le texte suivant :

« L'article 65 de la loi du 29 mars 1962 est modifié comme suit :

ART. 15.

B. Subsidiaire amendementen :

a) In § 2, lid 2, 5^e en 6^e regel, de woorden « of van de Koning, al naar het geval » te doen vervallen.

b) In § 2, lid 2, voorlaatste en laatste regel, de woorden « na het in § 1, 1^o, bedoelde openbaar onderzoek te hebben gehouden » te vervangen door « zo nodig houdt het college van burgemeester en schepenen het openbaar onderzoek ».

c) In § 2, lid 3, 2^e regel, de woorden « of de Koning » te doen vervallen.

d) In de Franse tekst van § 2, lid 3, 4^e regel, « notifier » te vervangen door « communiquer ».

Verantwoording.

a) Het is door de eerste instantie, n.l. de bestendige deputatie, dat de gemeenteraad verzocht moet worden een besluit te nemen. Anders zal de bestendige deputatie slechts over een onvolledig dossier beschikken en het beroep alleen kunnen verwerpen.

b) Het openbaar onderzoek kan plaatshebben krachtens § 1, I; het is dus onnodig een tweede onderzoek te houden.

c) In rechte is « notifier » iets anders dan « communiquer ». In lid 2 staat « communiquer ».

**

ART. 15.

In de voor artikel 57bis voorgestelde § 3, op de regel na de woorden « dergelijke verkaveling », in te voegen de woorden « of verkavelingsfase ».

Verantwoording.

Hoewel het vanzelf spreekt dat, wanneer de verkaveling in fasen mag uitgevoerd worden, de verkoop van de kavels van een fase toegestaan wordt zodra de werken van die fase uitgevoerd of de financiële waarborgen verschaft zijn, lijkt het nochtans verkieslijk dit in de tekst te bepalen.

**

ART. 15.

In de voor artikel 57bis voorgestelde § 4, laatste regel, na de woorden « niet heeft uitgevoerd » toe te voegen de woorden « of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft ».

Verantwoording.

Ook hier is het nuttig de tekst in die zin te verduidelijken.

ART. 21.

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 65 van de wet van 29 maart 1962 wordt gewijzigd als volgt :

» *Article 65.* — § 1^{er}. Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du fonctionnaire délégué, du collège des bourgmestre et échevins ou d'un tiers lésé, constitués partie civile, la remise en état des lieux. Il fixe à cette fin un délai qui ne pourra dépasser un an.

» § 2. De l'accord commun du fonctionnaire délégué et du collège des bourgmestre et échevins, le tribunal peut décider que le condamné sera déchargé de l'obligation de remettre les lieux en état, pour autant que, dans le délai fixé en vertu de l'alinéa précédent, il exécute volontairement les travaux et ouvrages qu'indique le jugement ou qu'il verse à titre d'indemnité entre les mains du receveur de l'enregistrement à un compte spécial du budget dont le Ministre a la gestion, la somme fixée par le jugement, à tout ou partie de la valeur supplémentaire que l'infraction a donnée au bien. Si des droits résultant d'une convention entre parties ont été lésés par l'infraction, l'accord du tiers lésé constitué partie civile, devra être obtenu. En dehors de ce cas, le jugement lui allouera tous dommages et intérêts qui conviendront.

» § 3. A défaut d'exécution volontaire dans le délai fixé par le tribunal, de l'une des condamnations prononcées, chacune des parties civiles pourra poursuivre la remise en état des lieux. L'administration ou le particulier qui poursuit l'exécution du jugement a le droit de vendre les matériaux et objets provenant de cette remise en état, de les transporter, entreposer et détruire en un lieu qu'il choisit. Les frais d'exécution, déduction faite du produit de la vente des matériaux et objets, sont recouvrés contre le condamné sur la présentation d'un état taxé, rendu exécutoire par le juge des saisies.

» § 4. Avant toute citation devant le tribunal correctionnel, le Ministre ou le fonctionnaire délégué peut, avec l'accord du collège des bourgmestre et échevins, transiger avec le contrevenant moyennant paiement dans le délai qu'il fixe, d'une somme dont il détermine le montant.

» Le paiement de cette somme dans le délai fixé entre les mains du receveur de l'enregistrement à un compte spécial du budget dont le Ministre a la gestion, éteint l'action publique et le droit pour les autorités publiques à demander toute autre réparation.

» § 5. Lorsqu'il s'agit d'une infraction aux dispositions de la présente loi relatives au permis de lotir, le tribunal prononce, sans préjudice des dommages et intérêts, à la demande des acquéreurs ou des locataires de lots, l'annulation aux frais du condamné, de leur titre d'acquisition ou de location ».

Justification.

Le texte du projet laisse sans réponse la question de savoir en quelle qualité le fonctionnaire délégué ou le collège des bourgmestre et échevins intervient. Sont-ils partie civile ?

» *Artikel 65.* — § 1. Benevens de straf beveelt de rechtbank, op vordering van de gemachtigde ambtenaar, van het college van burgemeester en schepenen of van de benadeelde derde die zich burgerlijke partij hebben gesteld, de plaats in de vorige staat te herstellen. Daarvoor bepaalt zij een termijn die één jaar niet mag overschrijden.

» § 2. Met de gezamenlijke akkoordbevinding van de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen kan de rechtbank beslissen dat de veroordeelde ontslagen wordt van de verplichting om de plaats in haar vorige staat te herstellen, voor zover hij, binnen de termijn bepaald krachtens het vorige lid, vrijwillig de bouw- en aanpassingswerken bepaald in het vonnis uitvoert of bij wijze van vergoeding in handen van de ontvanger van de registratie op een speciale rekening van de begroting waarover de Minister het beheer voert, het bedrag stort dat door het vonnis is vastgesteld op het geheel of een deel van de meerwaarde die het misdrijf aan het goed heeft gegeven. Indien het misdrijf inbreuk heeft gemaakt op rechten voortvloeiend uit een overeenkomst tussen partijen, moet de instemming verkregen worden van de benadeelde derde die zich burgerlijke partij heeft gesteld. Buiten dat geval kent het vonnis hem een passende schadevergoeding toe.

» § 3. Bij gebreke van vrijwillige uitvoering, binnen de door de rechtbank vastgestelde termijn, van een der uitgesproken veroordelingen, kan elk van de burgerlijke partijen het herstellen van de plaats in de vorige staat vervolgen. De overheid of de particulier die de uitvoering van het vonnis vervolgt is gerechtigd de van de herstelling afkomstige materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hem gekozen plaats. De uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, worden verhaald op de veroordeelde op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de beslagrechter.

» § 4. Vóór de dagvaarding voor de correctionele rechtbank kan de Minister of de gemachtigde ambtenaar, in overleg met het college van burgemeester en schepenen, een vergelijk treffen met de overtreder mits deze binnen de termijn die hij opgeeft, een geldsom betaalt waarvan hij het bedrag vaststelt.

» De betaling van deze som binnen de vastgestelde termijn in handen van de ontvanger der registratie op een speciale rekening van de door de Minister beheerde begroting, doet de publieke vordering en het recht van de overheid om enig verder herstel te eisen, vervallen.

» § 5. Betreft het een overtreding van de bepalingen van deze wet met betrekking tot de verkavelingsvergunning, dan spreekt de rechtbank, onverminderd schadevergoeding, op verzoek van de kopers of van de huurders van kavels, op kosten van de veroordeelde, de vernietiging uit van hun titel van eigendomsverkrijging of van huur ».

Verantwoording.

De tekst van het ontwerp laat de vraag open in welke hoedanigheid de gemachtigde ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen optreden. Zijn zij burgerlijke partij ?