

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1981-1982

14 DECEMBRE 1981

Proposition de loi complétant l'article 63bis-1 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour ce qui concerne le territoire de Bruxelles-Capitale

(Déposée par M. De Seranno et consorts)

DEVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi vise à mettre un terme à toutes les formes existantes de publicité fallacieuse dont les biens immobiliers continuent encore de faire l'objet.

Il n'est pas rare que des acquéreurs inexpérimentés soient trompés par la publicité faite pour des biens immobiliers bâtis ou non bâtis et qui contient des informations incomplètes ou équivoques; elle peut émaner tant du vendeur que de toutes sortes d'intermédiaires.

Lors de la signature de la convention sous seing privé, il n'est généralement plus question de l'affectation du sol.

Si l'on veut protéger efficacement les candidats acquéreurs, qui sont le plus souvent des économiquement et juridiquement faibles par rapport aux vendeurs et à leurs fondés de pouvoirs, il y a lieu de compléter l'article 63bis-1, qui est issu d'une initiative parlementaire, par les dispositions ci-après pour ce qui concerne le territoire de Bruxelles-Capitale.

Ainsi, la publicité notariale sera expurgée des informations ambiguës, mais en outre, toute information relative à la mise en vente de biens immobiliers sera communiquée d'une manière uniforme et garantissant la sécurité juridique.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1981-1982

14 DECEMBER 1981

Voorstel van wet tot aanvulling van artikel 63bis-1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw voor wat betreft het hoofdstedelijk gebied van Brussel

(Ingediend door de heer De Seranno c.s.)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel beoogt een einde te maken aan alle bestaande vormen van misleidende reclame welke nog steeds met betrekking tot onroerende goederen gevoerd wordt.

Onervaren kopers worden niet zelden misleid door publiciteit m.b.t. gebouwde of ongebouwde onroerende goederen welke onvolledige of dubbelzinnige informatie bevat; deze reclame kan zowel van de verkoper als van allerlei tussenpersonen uitgaan.

Bij de ondertekening van de onderhandse overeenkomst wordt meestal niet meer gehandeld over de bestemming van de grond.

Indien men op efficiënte wijze de kandidaat-kopers, welke meestal de economisch en juridisch zwakkeren zijn in hun verhouding tot de verkopers en hun gevolmachtigden, wil beschermen dient men artikel 63bis-1, dat tot stand is gekomen op grond van een parlementair initiatief, aan te vullen met onderstaande bepalingen voor wat betreft het hoofdstedelijk gebied Brussel.

Zodoende wordt niet alleen de notariële publiciteit van dubbelzinnige informatie gezuiverd, maar zal elke informatie betreffende het tekoopstellen van onroerende goederen op een uniforme en rechtszekere wijze geschieden.

Aussi la présente proposition de loi va-t-elle au-devant du souhait de nombreux parlementaires qui craignent à juste titre que des acquéreurs inexpérimentés ne soient induits en erreur par une publicité délibérément imprécise.

Parallèlement, on devra faire état de l'intention des pouvoirs publics de procéder au classement comme monument ou comme site urbain ou rural, dès que le propriétaire-vendeur en aura été informé par lesdits pouvoirs publics.

Pour la communauté néerlandaise, cette notification se fait par lettre recommandée à la poste indiquant que le bien est repris à l'avant-projet de liste des monuments ou sites urbains ou ruraux pouvant être protégés conformément à l'article 5, § 2, du décret du 3 mars 1976 réglant la protection des monuments et des sites urbains et ruraux.

Pour la communauté française, la notification se fait par envoi enregistré à la poste indiquant que la procédure de classement est entamée, conformément à l'article 3, § 4, du décret du 28 juin 1976 modifiant la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et des sites.

L'indication qu'un bien immobilier peut être classé, doit figurer dans toute annonce et toute publicité, puisque, dans ce cas, l'affectation d'un bien peut se trouver limitée dans une mesure importante.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}

La présente loi est d'application au territoire de Bruxelles-Capitale.

ART. 2

L'intitulé du chapitre II du titre IV de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme est modifié comme suit :

« Chapitre II. — Des renseignements à fournir par les pouvoirs publics, par les notaires et par d'autres personnes. »

ART. 3

L'article 63bis-1 de la même loi est complété par le texte suivant :

« ainsi que des intentions des pouvoirs publics en matière de classement du bien immobilier comme monument ou comme site urbain ou rural, dès que leur propriétaire en a été informé par lettre recommandée, comme il est prévu à l'article 5, § 2, du décret du Conseil culturel de la Commu-

Derhalve komt dit wetsvoorstel tegemoet aan de wens van veel parlementsleden, die terecht vrezen dat onervaren kopers door gewild onduidelijke reclame misleid worden.

Tevens dient men melding te maken van het voornemen van de overheid tot klassering als monument of als stads- of dorpsgezicht van zodra de eigenaar-verkoper hiervan op de hoogte werd gebracht door de overheid.

Voor de Nederlandse gemeenschap geschiedt dit bij het verzenden van de aangetekende melding dat het goed opgenomen werd in het voorontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten of stads- of dorpsgezichten, conform artikel 5, § 2, van het monumentendecreet van 3 maart 1976.

Voor de Franse gemeenschap geschiedt dit bij het verzenden van de aangetekende melding dat de procedure tot rangschikking wordt ingezet, conform artikel 3, § 4, van het decreet van 28 juni 1976 tot wijziging van de wet van 7 augustus 1931 op de bescherming van monumenten en landschappen.

De vermelding dat een onroerend goed beschermd kan worden, dient voor te komen in alle reclame en publiciteit, daar in zulke gevallen de bestemming van een goed in belangrijke mate kan beperkt worden.

J. DE SERANNO.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1

Deze wet is van toepassing voor het hoofdstedelijk gebied van Brussel.

ART. 2

Het opschrift van hoofdstuk II van titel IV van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw wordt gewijzigd als volgt :

« Hoofdstuk II. — Inlichtingen te verstrekken door de openbare besturen, notarissen en andere personen. »

ART. 3

Artikel 63bis-1 van dezelfde wet wordt in fine aangevuld als volgt :

« alsmede van het voornemen van de overheid tot klassering van het onroerend goed als monument of stads- of dorpsgezicht, van zodra de eigenaar hiervan op de hoogte gebracht werd bij aangetekend schrijven zoals bepaald bij artikel 5, § 2, van het decreet van de Cultuurraad voor de

nauté culturelle néerlandaise du 3 mars 1976 réglant la protection des monuments et des sites urbains et ruraux, ou par envoi enregistré à la poste, comme il est prévu à l'article 3, § 4, du décret du Conseil culturel de la Communauté culturelle française du 28 juin 1976, sur la conservation des monuments et des sites; le propriétaire-vendeur n'est toutefois responsable qu'au cas où il n'aurait pas communiqué l'existence de cette lettre recommandée contenant les intentions de classement des pouvoirs publics. »

ART. 4

Dans la même loi, il est inséré un article 63bis-2 libellé comme suit :

« Toutes les personnes, propriétaires, intermédiaires ou mandataires sous quelque forme que ce soit et au sens le plus large du terme, qui font de la publicité concernant la vente, la mise en location pour plus de neuf ans ou la constitution d'un bail emphytéotique ou d'un droit d'option relatifs à des biens immobiliers, sont soumises aux obligations prévues à l'article 63bis-1. »

ART. 5

Le premier alinéa de l'article 64 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Sont punis d'un emprisonnement de huit à quinze jours et d'une amende de 26 à 2 000 francs ou d'une de ces peines seulement, ceux qui, par l'exécution ou le maintien de travaux, l'exécution ou le maintien de lotissements de biens-fonds ou de quelque manière que ce soit, enfreignent les prescriptions des plans particuliers d'aménagement, les dispositions des titres II et III ou celles des règlements pris en exécution du titre III et des chapitres I et II du titre IV de la présente loi. »

Nederlandse cultuurgemeenschap van 3 maart 1976 betreffende de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten of zoals bepaald in artikel 3, § 4, van het decreet van de Cultuurraad van de Franse cultuurgemeenschap van 28 juni 1976 betreffende het behoud van monumenten en landschappen; de eigenaar-verkoper is echter alleen verantwoordelijk ingeval hij het bestaan van dit aangetekend schrijven, inhoudend de inzichten van de overheid tot klassering, niet meedeelde. »

ART. 4

In dezelfde wet wordt een artikel 63bis-2 ingevoegd, luidende :

« Dezelfde verplichtingen als bepaald in artikel 63bis-1, worden opgelegd aan alle personen, eigenaars, tussenpersonen of lasthebbers onder welke vorm en in de ruimste betekenis, welke reclame maken betreffende de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van een erfpacht of van een optierecht met betrekking tot onroerende goederen. »

ART. 5

Het eerste lid van artikel 64 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

« Met gevangenisstraf van acht tot vijftien dagen en met geldboete van 26 tot 2 000 frank of met één van deze straffen alleen worden gestraft, zij die door het uitvoeren of het instandhouden van werken, het uitvoeren of instandhouden van verkavelingen van grondeigendommen of hoe dan ook inbreuk maken op de voorschriften der bijzondere plannen van aanleg, op de bepalingen van de titels II en III of op die van de verordeningen, vastgesteld ter uitvoering van titel III en van het eerste en tweede hoofdstuk van titel IV van deze wet. »

J. DE SERANNO.

A. VAN NEVEL.

R. VANNIEUWENHUYZE.