

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

24 MEI 1978

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 57 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE OPENBARE WERKEN (1),
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER COPPIETERS

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft drie vergaderingen gewijd aan de bespreking van dit wetsvoorstel dat ertoe strekt een einde te maken aan de misleidende reclame die vaak bij de verkoop van landbouwgronden gevoerd wordt.

De wens om eventuele verwarring bij de kopers te voorkomen was bij alle commissieleden aanwezig. Er diende evenwel aandacht te worden besteed aan de redactie die in overeenstemming moest gebracht worden met de in de wet op de stedenbouw en ruimtelijke ordening gebruikte terminologie. Verscheidene amendementen werden derhalve ingediend ten einde de tekst van het wetsvoorstel aan te vullen en

(1) Samenstelling van de Commissie:

Voorzitter: de heer Bode.

A. - Leden: de heren Bode, Coppieters, Desutter, Jérôme, Kelchermans, Pierrer, Smets, Vankeirsbilck, Wauthy, - Bob Cools, Hubin, Mangelschots, Nyffels, Scokaert, Tibbaut, Van der Biest, - Albert Claes, Hulet, Louis Olivier, Poma, - De Beul, Somers, - Helguers.

B. - Plaatsvervangers: de heren De Mey, Hansenne, Marchal, Van Rompae, Verroken, - Baudson, Biejnot, Boeykens, Gondry, - Kubla, Sprockeels, - Babylon, - Nals.

ZU:

45 (B.Z. 1977) :

- NF 1 : Wetsvoorstel.
- N° 2 tot 4 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

24 MAI 1978

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 57 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifié par la loi du 22 décembre 1970

RAPPORT

FAIT
AU NOM DE LA COMMISSION
DES TRAVAUX PUBLICS (e),
PAR M. COPPIETERS

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a consacré trois réunions à la discussion de la présente proposition qui tend à mettre fin à la publicité fallacieuse qui est souvent utilisée lors de la vente de terrains agricoles.

Les membres de la commission souhaitent unanimement éviter toute confusion dans l'esprit des acheteurs. Il conviendrait toutefois de veiller à ce que la rédaction soit plus conforme à la terminologie employée dans la loi sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire. Aussi plusieurs amendements ont-ils été présentés afin de compléter le texte et de l'améliorer du point de vue légistique. Finalement, tous

(1) Composition de la Commission:

Président: M. Bode.

A. - Membres: MM. Bode, Coppieters, Desutter, Jérôme, Kelchermans, Pierrer, Smets, Vankeirsbilck, Wauthy, - Bob Cools, Hubin, Mangelschots, Nyffels, Scokaert, Tibbaut, Van der Biest, - Albert Claes, Hulet, Louis Olivier, Poma, - De Beul, Somers, - Helguers.

B. - Suppléants: MM. De Mey, Hansenne, Marchal, Van Rompae, Verroken, - Baudson, Biejnot, Boeykens, Gondry, - Kubla, Sprockeels, - Babylon, - Nals.

Voir:

45 (S.E. 1977) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 à 4 : Amendements.

op legistiek vlak te verbeteren. Ten slotte gingen allen die een amendement indienden, en ook de commissie akkoord met de tekst van het laatste amendement, dat in de wet van 29 maart 1962 een nieuwartikel c. 63bis' inuoegt.

1. Toelichting van de auteur

De auteur vestigde vooral de aandacht op de gewoonte, waarbij in sommige streken van het Vlaamse land, in de aankondiging van de verkoop van landbouwgronden de misleidende term « bouwland » wordt gebruikt. Deze benaming, die afkomstig is uit Nederland, kan bij ons de indruk wekken dat het gaat om bouwgronden, waarvoor dus een bouwvergunning kan verkregen worden.

De auteur geeft toe dat artikel 44, § 5, van de wet van 29 maart 1962 aan de notarissen de verplichting oplegt in de verkoopakte duidelijk te vermelden of op gronden waarvan sprake mag gebouwd worden, maar op dat ogenblik is de verkoop al lang achter de rug en kan een door de aankondiging misleide koper deze niet meer ongedaan maken. Daarom stelt de auteur voor dat de notarissen in hun aankondigingen steeds duidelijk en ondubbelzinnig de officieel toegelaten bestemming zouden aanduiden en geen gebruik meer zouden maken van verwarring zaaiende benamingen. Dit is dan ook de draagwijdte van het wetsvoorstel.

2. Algemene bespreking

De Minister van Openbare Werken is van mening dat het wetsvoorstel twee verschillende zaken door elkaar haalt, nl. de verkavelingsvergunning enerzijds en de verdeling of verkoop anderzijds. De huidige tekst van de wet komt reeds tegemoet aan de wens van de auteur en verzekert reeds een afdoende bescherming van de koper. In de verdelingsakte wordt vermeld wat overeengekomen is in het compromis. De authentieke akte voegt er niets aan toe. Indien hier dus foutieve vermeldingen voorkomen ligt de schuld bij hen die het compromis opmaakten. De notarissen zelf nemen geen enkele verantwoordelijkheid inzake de bestemming.

De Minister vreest dat men op de duur aan de kopers een voegd zal moeten gaan toewijzen. Hij meent dat men niet te ver mag gaan en dat de koper toch zelf moet weten wat het betekent indien er geen gewag wordt gemaakt van een verkavelings- of bouwvergunning.

Zulks is echter niet de mening van een aantal leden. Volgens hen mag men toch niet verwachten dat ieder potentiële koper de bepalingen van de desbetreffende wetgeving zou kennen. Indien de toevoeging van enkele woorden aan de tekst van de affiche, en het vermijden van verwarring zaaiende termen meer rechtszekerheid aan de onervaren koper kunnen geven, kan niemand daar bezwaar tegen hebben.

Op de opmerkingen van een lid dat men toch niet mag overdrijven op het stuk van de verplichtingen die aan de notarissen worden opgelegd, wordt gerepliceerd dat er geen redenen zijn om de notarissen toe te laten onvolledige of dubbelzinnige informatie te verstrekken.

De Staatssecretaris voor Waalse Streekeconomie verklaart dat het wetsvoorstel niet van politieke maar van technische aard is.

Niemand kan tegenstander zijn van een maximale informatie op de aanplakbrieven, maar er dient welovergevoerd te worden dat de tekst niet in tegenspraak is met andere artikelen van de wet op de stedbouw.

les auteurs d'amendements, ainsi que la commission ont marqué leur accord sur le texte du dernier amendement, qui insère un nouvel article 63bis' dans la loi du 29 mars 1962.

1. Commentaire de l'auteur

L'auteur souligne tout d'abord que, dans certaines régions flamandes, le terme équivoque « bouwgrond » est fréquemment utilisé dans les annonces concernant la vente de terrains agricoles. Cette dénomination, qui provient des Pays-Bas, peut susciter chez nous l'impression qu'il s'agit de terrains à bâtir pour, lesquels un permis de bâtir peut donc être obtenu.

L'auteur reconnaît que l'article 44, § 5, de la loi du 29 mars 1962 impose aux notaires l'obligation de mentionner dans l'acte de vente que les terrains en question sont ou non des terrains à bâtir, mais à ce moment-là la vente est passée depuis longtemps et l'acheteur induit en erreur par l'annonce ne peut plus en obtenir la rescision. C'est pourquoi l'auteur propose que les notaires indiquent toujours clairement et sans équivoque dans leurs annonces l'affectation officiellement autorisée et qu'ils ne puissent plus faire usage d'appellations ambiguës. Telle est donc la portée de la proposition de loi.

2. Discussion générale

Le Ministre des Travaux publics estime que la proposition de loi mélange deux questions différentes, à savoir le permis de lotir, d'une part, et le partage ou la vente, d'autre part. Le texte actuel de la loi prévoit déjà ce que demande l'auteur et garantit efficacement la protection de l'acheteur. L'acte de partage mentionne ce qui a été convenu dans le compromis. L'acte authentique n'y apporte aucune addition. Dès lors, si des mentions erronées y figurent, la faute doit en être imputée à ceux qui ont établi le compromis. Les notaires eux-mêmes ne prennent aucune responsabilité en matière d'affectation.

Le Ministre craint qu'à la longue on n'impose un tuteur aux acheteurs. Il estime qu'il ne faut pas aller trop loin et que l'acheteur doit tout de même savoir lui-même ce que signifie le fait qu'il n'est pas question d'un permis de lotir ou d'un permis de bâtir.

Telle n'est toutefois pas l'opinion d'un certain nombre de membres. Selon eux, on ne peut tout de même pas attendre de chaque acheteur potentiel qu'il connaisse les dispositions de la législation à ce sujet. Si l'addition de quelques mots au texte de l'affiche et la non-utilisation de termes ambigus peuvent présenter pour les acheteurs inexpérimentés l'avantage d'une plus grande sécurité juridique, nul ne peut y voir d'objection.

Aux observations d'un membre selon lesquelles il ne faut pas exagérer en ce qui concerne les obligations faites aux notaires, il est répliqué qu'il n'y a aucun motif de permettre aux notaires de fournir des informations incomplètes ou équivoques.

Le Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale wallonne déclare que la proposition de loi est de nature technique et non politique.

S'il est vrai que personne ne peut raisonnablement s'opposer à ce que les affiches fournissent un maximum d'informations, il convient cependant de veiller à ce que le texte ne soit pas en contradiction avec d'autres articles de la loi sur l'urbanisme.

3. Bespreking van de artikelen en stemmingen

Bij de bespreking van het enig artikel, dat ertoe strekt een § 7bis aan artikel 57 toe te voegen, wijst een lid op de noodzaak om ook in de reclame de officiële terminologie te gebruiken zoals die is bepaald in het koninklijk besluit van 28 december 1972, dit met het oog op een absolute rechtszekerheid i.v.m. de draagwijdte van de verschillende gebruikte termen.

Daarom dient de heer Vankeirsbilck een amendement in (*Stuk n° 45/2*) waarbij artikel 57, § 7, van de wet van 29 maart 1962 derwijze wordt aangepast dat ook de reclame naar behoren wordt gereguleerd zonder dar een nieuwe § 7bis nodig is.

Aangezien dit amendement echter geen oplossing biedt voor de reclame i.v.m. de landbouwgronden en de misleiding of verwarring derhalve mogelijk blijft, dient Mevr. De Meester-De Meyer nieuwe amendementen in (*Stuk n° 45/3*), waarbij zij enerzijds de officiële terminologie overneemt zoals ook het geval was in het vorige amendement en anderzijds ook de toepassing uitbreidt tot gronden die niet gelegen zijn in een goedgekeurde verkaveling.

Ingevolge haar amendement zou niet alleen artikel 57 maar ook artikel 44 moeten worden gewijzigd, hetgeen de Staatssecretaris voor Waalse Streekeconomie tot een zeker voorbehoud aanzet. De voorgestelde wijzigingen, zo verklaart hij, voegen wel een aantal meldingen roe, die rekening houden met alle mogelijke gevallen, behalve dit waarin het gewestplan de bestemming van het goed zou wijzigen.

Al met al zou het voorstel er niet duidelijker op worden zodat tenslotte de commissie aan de verschillende auteurs vraagt gezamenlijk een tekst uit te werken.

Met instemming van de auteurs van alle vorige amendementen wordt deze tekst (*Stuk n° 45/4*) als een derde amendement ingediend door de heren De Beul en Coppieters. Hij raakt niet aan de artikelen 44 en 57 en voegt een artikel 63bis in onder hoofdstuk II dat handelt over de « inlichtingen te verstrekken door de openbare besturen ». Aan dit opschrift worden de woorden « en de notarissen » toegevoegd en het bewuste artikel 63bis regelt vervolgens de kwestie van de reclame betreffende de verkoop of de verhuring voor meer dan 9 jaar van onroerende goederen. Daarbij dient de meest recente stedenbouwkundige bestemming op ondubbelzinnige wijze te worden vermeld. Op verzoek van de Minister van Openbare Werken worden naast de verkoop en de verhuring ook de erfpacht en het recht van opstal vermeld, zodat de tekst volledig in overeenstemming wordt gebracht met de redactie van de artikelen 44 en 56 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

Aldus aangevuld worden de amendementen van de heren De Beul en Coppieters (*Stuk n° 45/4*) ter stemming gelegd en, op een onthouding na, door de commissie eenparig aangenomen.

De Yerslaggever,

A. COPPIETERS.

De Voorzitter,

M. BODE.

3. Discussion des articles et votes

Lors de la discussion de l'article unique lequel tend à ajouter un § 7bis à l'article 57, un membre souligne la nécessité d'user, en matière de publicité également, de la terminologie officielle telle qu'elle est prévue à l'arrêté royal du 28 décembre 1972, en vue d'une sécurité juridique absolue en ce qui concerne la portée des différents termes utilisés.

C'est pourquoi M. Vankeirsbilck présente un amendement (*Doc. na 45/2*) tendant à adapter l'article 57, § 7, de la loi du 29 mars 1962 de manière à ce que la publicité soit également dûment réglementée sans qu'un nouveau § 7bis soit nécessaire.

Etant donné toutefois que cet amendement n'apporte aucune solution en ce qui concerne la publicité relative aux terrains agricoles et qu'il subsiste donc toujours une possibilité de duperie ou de confusion, Mme De Meester-De Meyer présente de nouveaux amendements (*Doc. n°A5/3*) reprenant, d'une part, la terminologie officielle comme dans l'amendement précédent et, d'autre part, étendant l'application aux terrains non situés dans un lotissement approuvé.

Son amendement ne nécessiterait pas seulement la modification de l'article 57, mais également celle de l'article 44, ce qui amène le Secrétaire d'Etat à l'Economie régionale wallonne à formuler certaines réserves. Les modifications proposées, déclare-t-il, ajoutent bien quelques mentions qui tiennent compte de tous les cas possibles, sauf celui où le plan de secteur modifierait l'affectation du bien en question.

La proposition n'en deviendrait pas pour autant plus claire si bien que la commission demande finalement aux divers auteurs d'élaborer en commun un texte.

Avec l'accord des auteurs de tous les amendements antérieurs, ce texte (*Doc. na 45/4*) est déposé en tant que troisième amendement par MM. De Beul et Coppieters. Sans toucher aux articles 44 et 57, il ajoute un article 63bis au chapitre II qui traite des « renseignements à fournir par les pouvoirs publics ». A cet intitulé sont ajoutés les mots « et les notaires », tandis que l'article 63bis règle la question de la publicité relative à la vente ou à la location, pour plus de neuf ans, de biens immobiliers. La destination urbanistique la plus récente de ces biens doit être indiquée sans équivoque. Outre la vente et la location, il est fait mention, à la demande du Ministre des Travaux publics, du bail emphytéotique et des droits de superficie, de sorte que le texte est entièrement en concordance avec le libellé des articles 44 et 56 de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Les amendements ainsi complétés de MM. De Beul et Coppieters (*Doc. na 45/4*) sont mis aux voix et adoptés par la Commission à l'unanimité, moins une abstention.

Le Rapporteur,

A. COPPIETERS.

Le Président,

M. BODE.

TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

(Nieuwopschrift.)

Wetsvoorstel tot invoeging van een nieuw artikel 63bis in hoofdstuk II van Titel IV van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Artikel 1.

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: **n.** — Inlichtingen te verstrekken door de openbare besturen en de notarissen ».

Art. 2.

Onder hoofdstuk II van Titel IV van dezelfde wet wordt een artikel 63bis¹ toegevoegd luidend als volgt :

« Art. 63bis¹. — In de reclame betreffende de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar of de vestiging van een erfpacht of van een opstalrecht met betrekking tot onroerende goederen, moet de notaris de meest recente stedenbouwkundige bestemming van die goederen ondubbelzinnig aanduiden met gebruik van de benamingen zoals deze voorgeschreven zijn in de artikelen 2, 3 en 4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de onrwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

» De notaris dient tevens omstandig melding te maken van de vigerende vergunningen of de stedenbouwkundige attesten die op de te verkopen goederen betrekking hebben ».

TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

(Nouvel intitulé.)

Proposition de loi insérant un nouvel article 63bis dans le chapitre II du Titre IV de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Article 1.

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. — Renseignements à fournir par les pouvoirs publics et les notaires ».

Art. 2.

Dans le chapitre II du Titre IV de la même loi est inséré un article 63bis¹, libellé comme suit :

« Art. 63bis¹. — Dans la publicité relative à la vente, à la location pour plus de neuf ans ou à la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie portant sur des biens immobiliers, le notaire doit indiquer sans équivoque la destination urbanistique la plus récente de ces biens, en utilisant les appellations prévues aux articles 2, 3 et 4 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur.

» Le notaire doit également faire mention de manière détaillée des permis en vigueur ou des certificats d'urbanisme relatifs aux biens à vendre ».