

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1974-1975**

12 JUNI 1975.

**Voorstel van wet
betreffende het opknappen van gebouwen.**

(Ingediend door de heer Pierson en c.s.)

TOELICHTING

Het Belgisch onroerend patrimonium is aan het verouderen en geraakt meer en meer in verval. Vooral het aanzien van onze straten en pleinen in sommige steden en dorpen laat veel te wensen over wat het onderhoud van de gevels betreft.

Toegegeven zij dat de wetgever, de regering en de plaatselijke overheden doeltreffende acties hebben gevoerd tegen die veroudering; men denke maar aan de krotopruiming of aan het nieuwbouwbeleid, in het bijzonder op het stuk van sociale of semi-sociale woningen, door de openbare machten op gang gebracht door toekenning van subsidies of leningen tegen verminderde rentevoet.

Dit krachtig beleid is evenwel niet voldoende om de veroudering van het merendeel der gebouwen in ons land te verhinderen en het heeft in elk geval geen betrekking op die gebouwen, aangezien het geen krotwoningen betreft.

Daarom leek het ons wenselijk in ons land een politiek van opknapping te bevorderen, naar het voorbeeld van wat onze buurlanden gedaan hebben, vooral Frankrijk, in Parijs.

Op 88.400 Parijse gebouwen vielen er meer dan 70.000 onder verplichte opknappingsmaatregelen en er werden er 66.000 werkelijk opgeknapt.

Die politiek, die aanvankelijk op een zekere vijandigheid van de eigenaars stuitte, heeft thans hun volle goedkeuring, zodat ze algemene instemming vindt en de meerderheid van de Parijse eigenaars bevredigt.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1974-1975**

12 JUIN 1975.

**Proposition de loi
relative au ravalement des Immeubles.**

(Déposée par M. Pierson et consorts.)

DEVELOPPEMENTS

Le patrimoine immobilier belge tend à vieillir et à se dégrader. En particulier, l'aspect de nos rues et places publiques dans certaines de nos villes et communes laisse fort à désirer quant à l'entretien des façades.

Certes, pour lutter contre le vieillissement du patrimoine immobilier belge, le législateur, le gouvernement et les pouvoirs locaux ont mené des actions efficaces; que l'on songe à la lutte contre les taudis ou à la politique de construction d'immeubles neufs, en particulier de logements sociaux ou semi-sociaux, organisées par les pouvoirs publics par l'octroi de subventions ou de prêts à des taux réduits.

Cette politique énergique ne suffit pas toutefois à empêcher le vieillissement de la majeure partie des immeubles de notre pays et de toute façon, elle ne vise pas ceux-ci puisque ces immeubles ne sont pas des taudis.

C'est la raison pour laquelle il nous a paru opportun de promouvoir, dans notre pays, une politique de ravalement des immeubles, à l'exemple de ce qui s'est passé dans des pays voisins, en particulier en France, à Paris.

Sur 88.400 immeubles parisiens, plus de 70.000 ont fait l'objet de mesures de ravalement obligatoires et 66.000 ont été effectivement ravalés.

Cette politique qui, à son départ, avait rencontré une certaine hostilité des propriétaires, rencontre aujourd'hui leur plein agrément, de sorte que cette politique est approuvée par tous et a satisfait la majorité des propriétaires parisiens.

Indien wij de mogelijkheden in België onderzoeken om een beleid van opknapping te voeren, moeten wij constateren dat artikel 59 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970 de Koning toestaat maatregelen voor te schrijven betreffende de fraaiheid van bouwwerken; zo kunnen ook de gemeenteraden ter zake verordeningen uitvaardigen. Het blijkt echter dat de huidige gemeentelijke bouwverordeningen tekortschieten op het hier bedoelde terrein.

Bovendien is de algemene bouwverordening nog niet uitvoerbaar geworden.

Er zou een andere mogelijkheid kunnen bestaan op het niveau van de gemeenten ter uitvoering van de decreten van 14 december 1789 en 16-24 augustus 1790, die aan de gemeenten de bevoegdheid verlenen om de inwoners te laten genieten van zindelijkheid en de gemeenten verplichten te voorzien in het schoonmaken van de gebouwen.

Maar een oude rechtspraak (Cassatie van 7 maart 1853, Pasir. 1853, Deel I, blz. 310) en de rechtsleer vormen een hinderpaal voor de aanneming, door de gemeenten, van maatregelen ter uitvoering van de voornoemde decreten.

Ons dunkt derhalve dat een desbetreffende wet een opknappingsbeleid in de hand zou kunnen werken, dat zal leiden tot een verbetering van de woongelegenheid en de verfraaiing van onze openbare wegen.

Krachtlijnen van het voorstel.

Ons voorstel omvat 9 artikelen, waarvan 4 betrekking hebben op een politiek van opknapping.

Artikel 1 verleent aan de Koning bevoegdheid om opknappingsmaatregelen voor te schrijven voor het gehele grondgebied, of een deel ervan, van een agglomeratie, van een federatie van gemeenten of van een gemeente, hetzij van ambtswege, hetzij op verzoek van die plaatselijke overheden.

Het leek ons wenselijk de opknappingspolitiek niet te beperken tot het grondgebied van een enkele gemeente, daar het in de agglomeraties kan voorkomen dat een wijk, die moet worden opgeknapt, gelegen is op het grondgebied van verscheidene gemeenten.

Artikel 2 biedt de Koning de mogelijkheid te bepalen binnen welke termijnen de gebouwen, gelegen in een op te knappen zone, dienen te worden opgeknapt, alsmede de verschillende te nemen maatregelen. Deze kunnen betrekking hebben op de herstelling van de gevels, maar ook, indien dat noodzakelijk is, op de herstelling van gevels die uitzien op grote of kleine binnenplaatsen, alsmede op de herstelling van gangen en trappen.

Artikel 3 bepaalt dat de gevels, binnen de op te knappen zones, ten minste eenmaal om de tien jaar moeten worden schoongemaakt.

Artikel 4 ten slotte voorziet in bijzondere maatregelen in verband met de geklasseerde monumenten en landschappen of de complexen van architectonische of artistieke waarde.

Si on examine les possibilités offertes en Belgique pour mener une politique de ravalement, il faut constater que la loi du 29 mars 1962, modifiée par la loi du 22 décembre 1970, permet, en son article 59, au Roi de prescrire des mesures relatives à la beauté des constructions, de même, les conseils communaux peuvent adopter des règlements traitant de la même matière. Mais, il faut constater que les règlements communaux sur les bâtisses qui existent actuellement, sont déficients quant à une politique de ravalement.

D'autre part, le règlement général sur les bâtisses n'a pas encore reçu force exécutoire.

Une autre possibilité pourrait exister au niveau des communes, en exécution des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790 puisque ceux-ci donnent compétence aux communes de faire jouir les habitants de la propreté et que les communes doivent pourvoir au nettoyage des bâtiments.

Mais, une jurisprudence ancienne (Cassation du 7 mars 1853, Pasir. 1853, T. I, p. 310) et l'avis de la doctrine font en fait obstacle à l'adoption par les communes de mesures en exécution des décrets précités.

Dès lors, il nous paraît qu'une loi réglant le problème permettrait de promouvoir une politique de ravalement, politique dont les conséquences seront une amélioration de l'habitat et l'embellissement de nos voies publiques.

Principes directeurs de la proposition.

La proposition comprend 9 articles dont 4 organisent une politique de ravalement.

L'article 1 donne compétence au Roi de prescrire des mesures de ravalement sur tout ou partie du territoire d'une agglomération, d'une fédération de communes ou d'une commune, soit d'office, soit à la demande de ces autorités locales.

Il est apparu opportun de ne pas limiter la politique de ravalement au territoire d'une seule commune au motif que dans les agglomérations, il peut se faire qu'un quartier à ravalé soit situé sur le territoire de plusieurs communes.

L'article 2 permet au Roi de déterminer les délais dans lesquels les immeubles, compris dans une zone à ravalé, doivent être ravalés, ainsi que les diverses mesures à prendre. Celles-ci peuvent porter sur la remise en état des façades, mais également, s'il le faut, sur la remise en état des façades sur cours, courettes, de même que la remise en état des allées et des escaliers.

L'article 3 prescrit que dans les zones soumises à ravalement, les façades devront être nettoyées au moins une fois tous les 10 ans.

Enfin, l'article 4 prévoit des mesures particulières intéressant les monuments ou sites classés ou les ensembles artistiques ou architecturaux.

In dat geval wordt voorzien in het optreden van de Koninklijke Commissie voor monumenten en landschappen.

Aangezien bepaalde bevoegdheden krachtens artikel 2 van de wet van 21 juli 1971 zijn overgedragen aan de cultuurraden, zal artikel 4 van dit voorstel slechts van toepassing zijn op het grondgebied van Brussel-Hoofdstad.

Mocht het wenselijk worden geacht artikel 4 ook toe te passen op de andere gedeelten van het Koninkrijk, dan behoort deze aangelegenheid bij decreet te worden geregeld door ieder der cultuurraden.

De artikelen 5 tot en met 9 voeren een soortgelijk stelsel van straffen in, als dat van de wet van 29 maart 1962 betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, zoals gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, en zulks om eenheid van rechtspraak en van organisatie van de vervolgingen tussen de twee wetten tot stand te brengen.

**

VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1.

De Koning kan, hetzij ambtshalve, hetzij op verzoek van een agglomeratie, een federatie van gemeenten of een gemeente, bepalen dat het geheel of een deel van het grondgebied van een agglomeratie, een federatie of een gemeente onderworpen zal zijn aan maatregelen voor het opknappen van gebouwen die zowel aan openbare en administratieve overheden als aan particuliere personen toebehoren.

ART. 2.

Wanneer hij gebruik maakt van de bevoegdheid die hem bij artikel 1 wordt verleend, bepaalt de Koning de termijnen en maatregelen voor de opknapping van de gebouwen gelegen in de op te knappen zones.

ART. 3.

In de zones onderworpen aan het opknappen van gebouwen, zullen de gevels voortdurend schoon worden gehouden. Die gevels zullen ten minste eenmaal om de tien jaar, op bevel van het agglomeratie- of federatiecollege of van het college van burgemeester en schepenen aan de eigenaars, afgekrabt, geschilderd of gesaust worden.

ART. 4.

Wanneer een gedeelte van de zones, onderworpen aan verplichte opknapping, bestaat uit geklasseerde monumenten of landschappen, of een artistiek, esthetisch of schilderachtig

Il est prévu, dans ce cas, l'intervention de la Commission royale des monuments et des sites.

Compte tenu du transfert de compétences effectué par l'article 2 de la loi du 21 juillet 1971 en faveur des Conseils culturels, l'article 4 de la présente proposition ne sera d'application que sur le territoire de Bruxelles-Capitale.

Si l'on estime souhaitable que les dispositions de l'article 4 s'appliquent également aux autres parties du territoire, il conviendra de régler la matière par décret à prendre par chacun des Conseils culturels.

Les articles 5 à 9 organisent un système de sanctions similaire à celui organisé par la loi du 29 mars 1962 relative à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme, telle qu'elle a été modifiée par la loi du 22 décembre 1970 et ceci afin d'organiser une unité de jurisprudence et d'organisation des poursuites entre les deux législations.

M.-A. PIERSON.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}.

Soit d'office, soit à la demande d'une agglomération, d'une fédération de communes ou d'une commune, le Roi peut ordonner que tout ou partie du territoire d'une agglomération, d'une fédération ou d'une commune fasse l'objet de mesures de ravalement des immeubles, appartenant tant aux pouvoirs publics et autorités administratives qu'à des personnes de droit privé.

ART. 2.

Lorsqu'il fait usage du pouvoir qui lui est conféré à l'article 1^{er}, le Roi détermine les délais et les mesures de ravalement applicables aux immeubles compris dans les zones à ravalier.

ART. 3.

Dans les zones soumises au ravalement des immeubles, les façades de ceux-ci seront constamment tenues en bon état de propreté. Ces façades seront grattées, repeintes ou badigeonnées au moins une fois tous les dix ans sur l'injonction qui sera faite aux propriétaires par le collège de l'agglomération ou de la fédération ou par le collège des bourgmestre et échevins.

ART. 4.

Dans le cas où les zones soumises au ravalement obligatoire intéressent en partie des monuments ou des sites classés ou présentent un caractère artistique, esthétique ou pittores-

karakter heeft, of bestaat uit architectonisch waardevolle bouwwerken en monumenten, kan de verplichting tot opknapping worden uitgebreid tot alle in de omgeving gelegen gebouwen.

De lijst van die gebouwen wordt aangelegd door het agglomeratie- of federatiecollege of door het college van burgemeester en schepenen, aan de hand van het advies dat binnen twee maanden door de Koninklijke Commissie voor monumenten en landschappen zal worden uitgebracht.

ART. 5.

Met gevangenisstraf van acht dagen tot vijftien dagen en met geldboete van 26 frank tot 2.000 frank of met een van die straffen alleen worden gestraft de eigenaars die de voor hun gebouwen voorgeschreven opknapping niet hebben uitgevoerd binnen de termijn die de Koning, overeenkomstig artikel 2, heeft bepaald.

ART. 6.

§ 1. Benevens de straf gelast de rechtbank, op verzoek van het agglomeratie- of federatiecollege en/of van het college van burgemeester en schepenen, de uitvoering van de door de Koning voorgeschreven opknappingswerken.

§ 2. Het vonnis bepaalt dat wanneer de opknappingswerken niet zijn uitgevoerd binnen de termijn bepaald door de rechtbank, het agglomeratie- of federatiecollege of het college van burgemeester en schepenen ambtshalve voor de uitvoering zorgen.

De veroordeelde is gehouden tot terugbetaling van alle kosten van uitvoering van de werken, op overlegging van een staat, geraamd en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter.

ART. 7.

Onafhankelijk van de gerechtelijke politie, zijn de ambtenaren en beambten belast met het beheer van en het toezicht op de wegen, de ambtenaren en technische beambten van de agglomeraties, de federaties van gemeenten en de gemeenten aangewezen door de provinciegouverneur, evenals de ambtenaren en beambten die voor dat doel zijn aangewezen door de Minister die de stedenbouw onder zijn bevoegdheid heeft, bevoegd om de misdrijven, bepaald in artikel 5 en in lid 4 van dit artikel, op te sporen en bij proces-verbaal vast te stellen.

Bedoelde ambtenaren en beambten hebben toegang tot de werkplaatsen en gebouwen, ten einde alle nuttige opsporingen en vaststellingen te doen.

Verrichtingen die de aard van huisbezoeken hebben kunnen door de ambtenaren en beambten slechts worden uitgevoerd als er aanwijzingen van een misdrijf zijn en op voorwaarde dat de politierechter daartoe toestemming heeft verleend.

Onverminderd de toepassing van strengere straffen, bepaald in de artikelen 269 en 275 van het Strafwetboek, zal

que, ainsi que des ensembles architecturaux et perspectives monumentales, l'obligation de ravalement peut être étendue à tous les immeubles situés dans ces périmètres.

La liste desdits immeubles est dressée par le collège d'agglomération ou de fédération ou par le collège des bourgmestre et échevins, sur l'avis rendu dans les 2 mois par la Commission royale des monuments et des sites.

ART. 5.

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, les propriétaires qui n'auront pas exécuté les travaux prescrits de ravalement à leurs immeubles dans le délai fixé par le Roi, conformément à l'article 2.

ART. 6.

§ 1^{er}. Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du collège d'agglomération ou de fédération et/ou du collège des bourgmestre et échevins, l'exécution des travaux de ravalement prescrits par le Roi.

§ 2. Le jugement ordonne que lorsque les travaux de ravalement ne sont pas exécutés dans le délai prescrit par le tribunal, le collège de l'agglomération ou de la fédération, ou le collège des bourgmestre et échevins pourra pourvoir d'office à son exécution.

Le condamné est contraint au remboursement de tous les frais d'exécution des travaux, sur présentation d'un état taxé et rendu exécutoire par le juge des saisies.

ART. 7.

Indépendamment des officiers de police judiciaire, les fonctionnaires et agents chargés de l'administration et de la police de la voirie, les fonctionnaires et agents techniques des agglomérations, des fédérations de communes et des communes désignés par le gouverneur de province ainsi que les fonctionnaires et agents désignés à cette fin par le Ministre ayant l'urbanisme dans ses attributions, ont qualité pour rechercher ou constater par procès-verbal les infractions déterminées à l'article 5 et au présent article, alinéa 4.

Lesdits fonctionnaires et agents ont accès aux chantiers et aux bâtiments pour faire toutes recherches et constatations utiles.

Lorsque les opérations revêtent le caractère de visites domiciliaires, les fonctionnaires et agents ne peuvent y procéder que s'il y a des indices d'infraction et à la condition d'y être autorisés par le juge de police.

Sans préjudice de l'application des peines plus fortes déterminées aux articles 269 et 275 du Code pénal, quicon-

ieder die de uitoefening van bovenvermeld recht van bezoek heeft verhinderd, gestraft worden met geldboete van 50 frank tot 300 frank en met gevangenisstraf van acht dagen tot vijftien dagen.

ART. 8.

Het agglomeratie- of federatiecollege of het college van burgemeester en schepenen kan de uitvoering van de opknappingswerken voor de burgerlijke rechtbank vervolgen.

De bepalingen van artikel 6 zijn eveneens toepasselijk op vorderingen ingesteld voor de burgerlijke rechtbank.

ART. 9.

De dagvaarding voor de correctionele rechtbank ingevolge artikel 5 of het exploit van rechtsingang voorzien in artikel 8, wordt overgeschreven bij het kantoor der hypotheekbewaring waar de goederen gelegen zijn, op verzoek van de deurwaarder die het exploit heeft uitgebracht.

De dagvaarding of het exploit moet de kadastrale ligging van het onroerend goed, voorwerp van het misdrijf, aanwijzen en de identiteit van de eigenaar vermelden in de vorm en met de sanctie bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913.

Elke beslissing in de zaak genomen, wordt vermeld op de kant van de overschrijving van de dagvaarding of van het exploit, volgens de procedure bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet.

Wanneer de openbare machten, ten gevolge van de nalatigheid van de veroordeelde, verplicht zijn in de tenuitvoerlegging van het vonnis te voorzien, is de schuldvordering die hierdoor te hunnen gunste ontstaat, gewaarborgd door een wettelijke hypotheek waarvan de inschrijving, de vernieuwing, de vermindering en de volledige of gedeeltelijke doorhaling geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de hoofdstukken IV en V van de hypotheekwet.

Deze waarborg slaat ook op de schuldvordering die voortvloeit uit de kosten van de hypotheecaire formaliteiten die zij hebben voorgesloten en die ten laste zijn van de veroordeelde.

que aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu ci-dessus sera puni d'une amende de 50 à 300 francs et de huit à quinze jours d'emprisonnement.

ART. 8.

Le collège d'agglomération ou de fédération ou le collège des bourgmestre et échevins peut poursuivre, devant le tribunal civil, l'exécution des travaux de ravalement.

Les dispositions de l'article 6 sont également applicables en cas d'actions introduites devant le tribunal civil.

ART. 9.

La citation devant le tribunal correctionnel en vertu de l'article 5 ou l'exploit introductif d'instance prévu par l'article 8 est transcrit à la conservation des hypothèques de la situation des biens, à la diligence de l'huissier de justice auteur de l'exploit.

La citation ou l'exploit doit contenir la désignation cadastrale de l'immeuble objet de l'infraction et en identifier le propriétaire dans la forme et sous la sanction prévues à l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913.

Toute décision rendue en la cause est mentionnée en marge de la transcription de la citation ou de l'exploit, selon la procédure prévue par l'article 84 de la loi hypothécaire.

Lorsque les pouvoirs publics sont obligés, par suite de la carence du condamné, de pourvoir à l'exécution du jugement, la créance naissant de ce chef à leur profit est garantie par une hypothèque légale dont l'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions des chapitres IV et V de la loi hypothécaire.

Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance faite par eux du coût des formalités hypothécaires, lequel est à charge du condamné.

M.-A. PIERSON.

J. PEDE.

L. ROMBAUT.