

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1976-1977.

3 FEBRUARI 1977

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.

(Ingediend door Mevr. Demeester-De Meyer.)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De notariële publiciteit in verband met de verkoop van gronden is vaak misleidend.

Zo wordt bv. landbouwgrond dikwijls verkocht onder de nederlandse benaming "bouwland", een term die misleidend is omdat op die grond een bouwverbod rust krachtens een bij koninklijk besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gewestplan of krachtens een bij ministerieel besluit goedgekeurd ontwerp van gewestplan, waarin die grond op een duidelijke wijze als landbouwgrond wordt aangemerkt.

De nederlandse term « bouwgrond » kan aldus volkomen ten onrechte doen vermoeden dat men op die grond mag bouwen.

De regeling ter bescherming van de koper vervat in artikel 44, § 5, van de wet van 29 maart 1962, legt de notaris de verplichting op om in alle akten van verkoop melding te maken van een verklaring van de verkoper in verband met de kans dat de koper ooit op het goed zal mogen bouwen. Op dat ogenblik wordt de authentieke akte echter reeds opgemaakt en is het voor de koper, die dacht op de aangekochte grond te kunnen bouwen en nu bedrogen uitkomt, reeds te laat !

Om die redenen o.m. is het noodzakelijk dat de notarissen in hun affiches scheidt van de volgende vier punten zouden vermelden:

- 1) dat reeds een bouwvergunning is uitgereikt;
- 2) dat een stedenbouwkundig arrest is uitgereikt dat laat voorzien dat een bouwvergunning zou kunnen worden verkregen;
- 3) dat, bij gebreke van een bouwvergunning of van een stedenbouwkundig attest, geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen;

Chambre des Représentants

SESSION 1976-1977.

3 FÉVRIER 1977

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.

(Déposée par Mme Demeester-De Meyer.)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La publicité notariale au sujet de la vente de terrains est souvent fallacieuse.

Ainsi, des terrains agricoles, par exemple, sont souvent vendus sous l'appellation néerlandaise « bouwland », un terme qui induit en erreur parce que le terrain en question est frappé d'une servitude *non aedificandi* en vertu, soit d'un plan particulier d'aménagement ou d'un plan de secteur approuvés par le Roi, soit d'un projet de plan de secteur approuvé par arrêté ministériel où ce terrain est clairement marqué comme terrain agricole.

Le terme néerlandais « bouwland » peut ainsi faire supposer absolument à tort qu'il est permis de construire sur ce terrain.

Or, une clause relative à la protection de l'acheteur, figurant à l'article 44, § 5, de la loi du 29 mars 1962, oblige le notaire à mentionner dans tout acte de vente une déclaration du vendeur spécifiant que l'acheteur pourra un jour construire sur le bien. A ce moment-là l'acte authentique est toutefois déjà établi et, pour l'acheteur qui croyait pouvoir construire sur le terrain acquis et constate qu'il a fait un marché de dupes, il est trop tard déjà !

C'est pourquoi il est nécessaire que, sur leurs affiches, les notaires mentionnent toujours l'un des quatre points suivants:

- 1) que le bien a déjà fait l'objet d'un permis de bâtir;
- 2) qu'il a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir qu'un permis de bâtir pourrait être obtenu;
- 3) qu'à défaut de permis de bâtir ou de certificat d'urbanisme, aucune garantie ne peut être donnée quant à la possibilité de construire sur le bien;

4) dar er een bouwverbod is ingevolge een plan VJn aanleg met bindende kracht.

Uiteraard dient door de notarissen in hun affiches ook elke verandering in de « bouwsituatie » van de grond bekendgemaakt te worden.

Uit de invoeging van de voormelde voorschriften in artikel 57 van de wet van 29 maart 1962, vloeit voort dat op de daarop gemaakte inbreuken de strafbepalingen toepasselijk zijn vervat in artikel 64, derde lid, van de bedoelde wet, te weten, een gevangenisstraf van vijftien dagen tot zes maanden en/of een geldboete van 2000 tot 20000 frank.

Ziedaar de draagwijdte van het onderhavige wetsvoorstel.

W. DEMEESTER-DE MEYER.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

In artikel 57 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zoals het gewijzigd werd bij de wet van 22 december 1970, wordt een § 7bis ingevoegd, luidend als volgt :

« § 7bis. De notaris vermeldt, naargelang van het geval, in elke publiciteit met betrekking tot een verkaveling, of een bouwvergunning is uitgereikt, of een stedenbouwkundig attest is uitgereikt dat laat voorzien dat een bouwvergunning zou kunnen worden verkregen, of bij gebreke van een bouwvergunning of van een stedenbouwkundig arrest, geen verzekering kan gegeven worden dat op het goed zal mogen worden gebouwd of er een bouwverbod is ingevolge een verplicht plan van aanleg.

Hij vermeldt eveneens elke verandering die zich voordoet in de bouwsituatie van de verkaveling ».

13 januari 1977.

W. DEMEESTER-DE MEYER.

4) que le bien est frappé d'une servitude *non aedificandi* en vertu d'un plan obligatoire d'aménagement.

Il est évident que les affiches notariales devront également signaler tout changement intervenu dans la « situation » du terrain par rapport à la possibilité d'y construire.

De l'insertion des prescriptions susmentionnées à l'article 57 de la loi du 29 mars 1962, il résulte que les infractions en la matière sont passibles des peines prévues à l'article 64, 3^e alinéa, de ladite loi, à savoir un emprisonnement de quinze jours à six mois et/ou une amende de 2 000 à 20 000 F.

Telle est la portée de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

A 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, est inséré un paragraphe 7bis, libellé comme suit :

« § 7bis. Le notaire mentionne, selon le cas, dans toute publicité relative à un lotissement, soit que le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir, soit qu'il a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir qu'un permis de bâtir pourrait être obtenu, soit qu'à défaut de permis de bâtir ou de certificat d'urbanisme, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien, soit encore que le bien est frappé d'une servitude *non aedificandi* en vertu d'un plan obligatoire d'aménagement.

Il signale également tout changement intervenu dans la situation du lotissement ».

13 janvier 1977.