



## Nu ook in Brussel stedenbouwkundige inlichtingen nodig voor een aankoop

*Sinds 1 augustus 2014 zijn in Brussel (net als in Vlaanderen) de stedenbouwkundige inlichtingen al verplicht bij de verkoopovereenkomst. Bovendien moeten bijkomende stedenbouwkundige inlichtingen ook in de publiciteit (tekoopstelling) van het goed worden opgenomen.*

### Situatie in Vlaanderen

In Vlaanderen werd in 2009 de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening grondig door elkaar gegooid, speciaal **om de onwetende koper te beschermen**. De verkoper werd verplicht om al bij de tekoopstelling een **stedenbouwkundig uittreksel** op te vragen. Dit uittreksel bevat informatie uit het plannen- en vergunningsregister. Hieruit kan de koper onder meer afleiden wat de uitgereikte stedenbouwkundige vergunningen en de meest recente stedenbouwkundige bestemming zijn van het onroerend goed dat hij wenst te kopen.

Bovendien rust in Vlaanderen al sinds 2009 op de verkoper een **bijkomende informatieplicht**. Hij moet in de publiciteit, in de onderhandse verkoopovereenkomst én in de authentieke akte melding maken van een aantal gegevens, die overeenstemmen met de informatie afgeleverd via het stedenbouwkundig uittreksel. Denk daarbij aan:

- lijst met afgeleverde vergunningen
- actuele stedenbouwkundige bestemming van het goed
- feit of er een verkavelingsvergunning afgeleverd werd, enz...

De aanwezigheid van het stedenbouwkundig uittreksel op zich is strikt genomen enkel in de authentieke koopakte verplicht, maar de vraag stelt zich of de verkoper kan voldoen aan zijn informatieplicht bij de tekoopstelling zonder dit stedenbouwkundig uittreksel. In Vlaanderen gaan de **sancties bij niet-naleving** van een administratieve boete tot de nietigverklaring (annulering) van de koop. De koper kan, als beschermde partij, later in de akte wel bevestigen dat de niet-tijdige aanlevering van de stedenbouwkundige inlichtingen voor hem geen probleem vormt. Hij verzaakt dan aan zijn nietigheidsvordering.

### Situatie in het Brussels Gewest

- **Tot 1 augustus 2014** was het stedenbouwkundig regime in het Brussels Gewest vrij eenvoudig, zoals bepaald in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening. Het oude regime legde namelijk op dat een verkoopovereenkomst en de authentieke akte die erop volgt een verklaring van de verkoper moesten bevatten dat een **stedenbouwkundige vergunning** werd verleend of de melding dat een stedenbouwkundig attest werd uitgereikt waaruit bleek dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen. Bij gebrek aan dergelijke vergunning of attest kon geen verzekering worden gegeven over de mogelijkheid om vergunningsplichtige werken op het verkochte goed uit te voeren. In de praktijk bleek helaas vaak dat de koper van een onroerend goed in Brussel niet op de hoogte was van de stedenbouwkundige misdrijven met betrekking tot het goed dat hij wenste te kopen.



- **Sedert 1 augustus 2014** is om dit te vermijden het regime in het Brussels Gewest aangepast en werd een gelijkaardige regeling als in Vlaanderen ingevoerd. In alle verkoopovereenkomsten moet nu de **volledige stedenbouwkundige informatie** (met name de integrale inhoud van deze inlichtingen) staan. De notaris, de verkoper en de vastgoedmakelaar zijn nu verplicht om stedenbouwkundige inlichtingen mee te delen in alle publiciteit voor:
  - verkoop of verhuring voor meer dan 9 jaar van een onroerend goed
  - vestiging van een recht van erfpacht of opstal

Deze ommezwaai verdient zowel voor de notaris, als voor de verkoper en de vastgoedmakelaar de nodige aandacht. Voorafgaand aan de wetwijziging konden stedenbouwkundige inlichtingen gevraagd worden na het ondertekenen van het compromis. Sedert 1 augustus 2014 is deze soepele regelgeving voorbij. Problematisch is dat dit het nadelige gevolg voor de koper heeft dat hij een **wachttermijn van 30 dagen** moet rekenen voor het ondertekenen van het **compromis**. Dit probleem stelde zich vooral voor de verkoopovereenkomsten die op 1 augustus 2014 nog niet ondertekend waren, maar al gepland waren voor ondertekening. Daarbij moesten eerst de stedenbouwkundige inlichtingen worden bekomen voor de overeenkomst wettig ondertekend kon worden. Een mogelijke oplossing was geen overeenkomst tussen partijen meer te tekenen en meteen een notariële akte te tekenen in het bijzijn van de notaris, om bijkomend uitstel te vermijden.

Een verwittigd verkoper is er voortaan dus 2 waard. Bent u van plan uw woning of appartement in Brussel te verkopen? Bereid dan meteen een volledig 'verkoopdossier' voor. In dat dossier zullen voortaan dus ook de stedenbouwkundige inlichtingen moeten opgenomen worden, naast:

- energieprestatiecertificaat
- keuring van de elektrische installaties
- eventuele keuringsattest van de stookolietank
- verplichte inlichtingen van de syndicus (bij verkoop van een appartement)

Zo vermijdt u een bijkomende wachttermijn eens u een koper gevonden hebt.

- **Sinds 1 november 2014** moeten de 19 Brusselse gemeenten veel **precieze informatie** meegeven in de gestandaardiseerde stedenbouwkundige inlichtingen. Denk onder meer aan:
  - vergunde aantal woongelegenheden in het goed
  - mogelijke vergunde bestemmingen van het pand
  - alle vastgestelde stedenbouwkundige overtredingenOp die manier krijgt de koper al meteen een vrij keurig beeld van de stedenbouwkundige situatie van zijn droomwoning- of appartement.

Opmerking: wenst u na het lezen van deze tekst meer concrete informatie? Jammer genoeg kan Berquin Notarissen cvba u niet via e-mail adviseren. U kunt eventueel wel telefonisch een afspraak maken met één van onze juristen of notarissen.