28 07. 1975

KONINKRIJK BELGIE.

ROYAUME DE BELGIQUE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 18e december 1974 door de Minister van Openbare Werken verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "houdende vaststelling van een algemene verkavelingsverordening betreffende de woningbouw", heeft de 14e maart 1975 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre des Travaux publics, le 18 décembre 1974, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "établissant un règlement général sur les lotissements pour la construction de logements", a donné le 14 mars 1975 l'avis suivant :

ALGEMENE OPMERKINGEN.

I. Het koninklijk besluit waarvan het ontwerp ter advies aan de Raad van State voorgelegd wordt, strekt tot gedeeltelijke uitvoering van artikel 58, tweede lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw. Dat artikel verleent aan de Koning de macht om een of meer algemene verkavelingsverordeningen vast te stellen tot het opleggen van technische en financiële verkavelingslasten en tot het voorschrijven van maatregelen in verband met de reservering van gronden voor groene ruimten, openbare gebouwen en openbare nutsvoorzieningen.

Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 22 december 1970, die het tweede lid van artikel 58 in de stedebouwwet ingelast heeft, blijkt dat die "technische en financiële lasten" dezelfde zijn als die bedoeld in het oorspronkelijk artikel 58 van de stedebouwwet (thans eerste lid van dat artikel).

In de arresten Gemeente Essen, nr. 13.950, van 10 februari 1970, en Gemeente Schulen, nr. 16.547, van 9 juli 1974, heeft de afdeling administratie van de Raad van State nader verklaard welke lasten dat zijn.

In beide arresten heeft de Raad van State gesteld dat, hoewel de in artikel 58 van de wet van 29 maart 1962 vervatte opsomming van mogelijk aan de aanvrager op te leggen lasten niet limitatief is, daaruit evenwel niet afgeleid mag worden dat de bedoeling van de wetgever is geweest

.../...

het de gemeenteoverheid mogelijk te maken om het even welke lasten aan de afgifte van een verkavelingsvergunning te verbinden, doch dat de soort lasten bedoeld in artikel 58 bepaald wordt door de aard van die welke in dat artikel opgesomd zijn en die betrekking hebben op werken tot uitrusting van aan te leggen straten of het bestemmen van gronden voor groene ruimten, openbare gebouwen en overheidsdiensten (openbare nutsvoorzieningen).

II. Naar luid van zijn artikel 1 is het ontwerpbesluit beperkt tot de verkavelingslasten die betrekking hebben op "de aanleg, de wijziging en de uitrusting van openbare wegen, op initiatief van private personen, binnen het gebied van een verkaveling die bestemd is voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt".

De basisverplichtingen van de verkavelaar met betrekking tot bedoelde aangelegenheid worden voornamelijk in artikel 2 van het ontwerp omschreven. Zij betreffen de afstand van gronden voor wegenbouw en andere openbare nutsvoorzieningen, de afstand van de gerealiseerde werken, de financiële bijdrage in buiten de verkaveling doch voor de toegang en uitrusting van de verkavelde gronden uitgevoerde werken, de reservering en de terbeschikkingstelling van gronden voor groene ruimten en andere openbare nutsvoorzieningen, de wijze van uitvoering van de opgelegde openbare werken hetzij de verkavelaar ze zelf uitvoert, hetzij hij ze financiert en de financiële waarborgen die door hem moeten verstrekt worden.

.../...

Volgens de tekst van het ontwerp geven die verplichtingen aanleiding tot even zovele verbintenissen die de aanvrager bij de indiening van zijn verkavelingsaanvraag moet onderschrijven en in ten minste drie exemplaren bij zijn dossier moet voegen. Alle verplichtingen waartoe de aanvrager zich heeft verbonden, worden, naar luid van artikel 5, als op hem rustende lasten in de verkavelingsvergunning opgenomen.

Aldus doet het ontwerp een beroep op een methode waarbij een procédé uit het burgerrechtelijk verbintenissenrecht in administratiefrechtelijke voorzieningen wordt opgenomen. Zodanige methode is niet nieuw en kan in speciale gevallen worden aanvaard. Gelet op de termen van de verordeningsmacht die door de wet van 22 december 1970 aan de Koning is verleend, meent de Raad van State evenwel dat, in de thans voorliggende aangelegenheid, geen dwingende reden voorhanden is om van de gebruikelijke normatieve methode af te wijken. Ter zake is het zeer goed doenbaar en daarom aanbevelingswaardig de omschrijving van de verkavelingslasten te doen volgen door een bepaling waarbij, bijvoorbeeld, de aanvrager verplicht wordt een bestek met financieringsvoorstellen betreffende de door hem uit te voeren of te financieren werken en een beschrijving van de voor groene ruimten, openbare gebouwen en openbare nutsvoorzieningen gereserveerde gronden bij zijn verkavelingsaanvraag te voegen. Aan de vergunnende overheid zou het dan toekomen het bestek van de ten laste van de verkavelaar komende werken en de voorstellen tot financiering van die werken en tot reservering van gronden goed te keuren of, na de aanvrager

.../...

te hebben gehoord, te wijzigen of te verwerpen. Om de reglementering te doen sluiten, zou, door een aanvulling van het ministerieel besluit van 6 februari 1971, van het neerleggen van dat bestek en van die voorstellen een volledigheidsvoorwaarde van het dossier als bedoeld in artikel 53 van de stedebouwwet kunnen worden gemaakt.

De verbintenissen die de verkavelaar luidens artikel 2 van het ontwerp moet aangaan, betreffen een reeks fundamentele verplichtingen in verband met de uitvoering van de verkaveling, die hem op grond van artikel 58 van de stedebouwwet opgelegd worden. In geen geval dus mag artikel 58, tweede lid, van die wet uitgevoerd worden onder de vorm van een aanvulling van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd, alsof het enkel ging om de nakoming van loutere vormvoorschriften.

III. Artikel 58, eerste en tweede lid, voorziet in twee onderscheiden soorten lasten : er zijn vooreerst de technische en financiële lasten die verband houden met de voor de verkaveling noodzakelijke aanleg of wijziging (hierin begrepen de verbreding, zie artikel 57bis, § 1, van de wet), en uitrusting van openbare verkeerswegen; er is vervolgens de reservering van gronden voor groene ruimten, openbare gebouwen en openbare nutsvoorzieningen.

De eerste soort lasten betekent voor de verkavelaar in elk geval een financiële last, al dan niet gekoppeld aan de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de werken

.../...

De tweede soort lasten brengt voor de verkavelaar mee dat hij over sommige gronden niet mag beschikken en ze derhalve niet als bouwgrond mag verkopen, voor meer dan negen jaar verhuren, enz. Het lijkt niet de bedoeling van de wetgever te zijn geweest dat aan het reserveren van gronden voor groene ruimten, openbare gebouwen en openbare nutsvoorzieningen nog bijkomende financiële lasten verbonden zouden worden.

Wat dient nu precies verstaan te worden onder "openbare nutsvoorzieningen" ?

In de ruime zin betekent "openbare nutsvoorzieningen" het geheel van voorzieningen die behoren tot de infrastructuur van een woongebied, die maken dat een woongebied als woongebied volkomen bruikbaar is, dat het aan alle eisen van een volwaardig woongebied beantwoordt. Sommige van die openbare nutsvoorzieningen behoren evenwel tot de uitrusting van de openbare weg. Enkel van die openbare nutsvoorzieningen mag de financiële last aan de verkavelaar opgelegd worden.

Ter uitvoering van het tweede lid van artikel 58, komt het de Regering toe de openbare nutsvoorzieningen die deel uitmaken van de uitrusting van de openbare weg aan te wijzen, en derhalve op te sommen, opdat het duidelijk weze voor welke voorzieningen van openbaar nut de financiële last aan de verkavelaar opgelegd kan worden en voor welke voorzieningen de verkavelaar enkel verplicht kan worden grond te reserveren.

.../...

Het uitrusten van de weg kan omschreven worden als het aanbrengen van alle voorzieningen opdat de weg de functies kan vervullen waarvoor hij bestemd is.

Steunend op de voorbereiding van de wet van 22 december 1970 en op het bepaalde in artikel 59, eerste lid, 3, van de stedebouwwet kan worden gesteld dat volgende voorzieningen van openbaar nut behoren tot de uitrusting van de openbare weg : de riolering voor de afvoer van de oppervlaktewateren; de riolering voor de afvoer van de huishoudelijke wateren afkomstig van de gebouwen die langsheen de verkeersweg opgetrokken zijn, voorzieningen voor het vervoer van water, gas, electriciteit, voorzieningen voor de afstandsverwarming, voor de telecommunicatie en voor de vuilophaling; ook de verharding van het wegdek, het voetpad en de parkeerruimten die deel uitmaken van de openbare weg (de laatste twee worden ook wel eens aangeduid als aanhorigheden van de openbare weg).

IV. In het ontwerp is herhaaldelijk sprake van de "werken", uitzonderlijk, in artikel 2, d, van de "in de aanvraag aangegeven werken", en in de artikelen 10 en 12 van de "uitrustingswerken". Telkens zijn bedoeld de werken voor de voor de verwezenlijking van de verkaveling noodzakelijke aanleg of wijziging en uitrusting van openbare wegen, waarvan de financiële en de technische last aan de verkavelaar opgelegd worden op grond van artikel 58 van de stedebouwwet.

Het is duidelijk dat telkens wanneer, in het ontwerp, sprake is van die werken, een dergelijke omslachtige omschrijving ervan niet hoeft gegeven te worden. Toch is

.../...

het geraden die werken eenmaal in het ontwerp duidelijk te definiëren. Dat kan best door een aanvulling van artikel 1 van het ontwerp, te stellen als volgt :

"De werken waarvan de financiële en, in voorkomend geval, de technische last, met toepassing van dit besluit, aan de verkavelaar opgelegd worden, hebben betrekking op de door het eerste lid bedoelde aanleg of wijziging en uitrusting van openbare wegen. Wanneer verder in het ontwerp sprake is van "werken", zijn die werken bedoeld".

BIJZONDERE OPMERKINGEN.

Opschrift.

Het ontwerp bevat geen enkele regel van stedebouwkundige aard (artikel 2, c).

Het verdient aanbeveling de beperking van het opzet van het ontwerp reeds uit het opschrift te doen blijken.

Anderdeels slaan de gestelde regelen niet enkel op verkavelingen die bestemd zijn voor woningbouw doch ook op die welke bestemd zijn voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning gebruikt kunnen worden.

Een beter opschrift voor het ontwerp ware :

"Koninklijk besluit tot vaststelling van algemene regelen betreffende door private personen uitgevoerde verkavelingen".

Aanhef.

Gelet onder meer op het bepaalde in de artikelen 2, f, 11 en 16 van het ontwerp, waaruit blijkt dat dit laatste regelen bevat tot, althans gedeeltelijke, uitvoering van de artikelen 56, 57 en 57bis van de stedebouwwet, is het beter dat ook inzonderheid naar die artikelen verwezen wordt.

Die verwijzing zou dan als volgt geformuleerd moeten worden :

"Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, inzonderheid op de artikelen 56, 57, 57bis en 58 van die wet, gewijzigd door de wet van 22 december 1970;".

Artikel 1.

Artikel 1 geeft de werkingssfeer van het ontwerp aan.

Het is geraden in een uitvoeringsbesluit zoveel mogelijk de bewoordingen van de wet over te nemen.

Het is de bedoeling van de Regering enkel regelen vast te stellen met betrekking tot de uitvoering van verkavelingen waarvoor vergunning gevraagd is door private personen. In artikel 1 moet derhalve niet benadrukt worden dat de

.../...

aanleg ... enz., van openbare wegen gebeurt op iniatief van private personen, wel dat het gaat om de aanleg ... enz. van openbare wegen "binnen het gebied van verkavelingen uitgevoerd op initiatief van private personen".

Het ontwerp-besluit stelt bovendien regelen vast betreffende de reservering van gronden voor groene ruimten en "andere openbare nutsvoorzieningen" (cf. artikel 2, c) en d), en de aanleg van wegen en "openbare nutsvoorzieningen" buiten het gebied van de verkaveling 'cf. artikel 2, b). Ten slotte blijkt zowel uit de voordracht als uit de uitvoering en de medeondertekening van het ontwerp-besluit dat de daarin gestelde regelen toepasselijk zijn op het gehele Rijksgebied.

De in artikel 1 gegeven omschrijving van het toepassingsgebied van het ontwerp-besluit is bijgevolg onvolledig en moet dus aangevuld worden.

Artikel 2.

a)

Dat de overheid de particulier gezagshalve verplicht tot kosteloze afstand van grond, het weze ter bestemming van een openbare weg, strijdt met artikel 11 van de Grondwet. Zodanige afstand kan geen last zijn als bedoeld in artikel 58 van de stedebouwwet. Wel is door de rechtspraak aanvaard (Cass. 18 november 1859, Pas. 1860, I, 325, Raad van State, arrest Braun de ter Meeren en gemeente Sterrebeek, nr. 12066, van 14 november 1966) dat de overheid van de kosteloze afstand

.../...

van grond een voorwaarde kan maken tot het bekomen van een vergunning tot verkavelen. Het stellen van die voorwaarde bij algemeen reglement behoort evenwel niet tot de bevoegdheid die de Koning in artikel 58 van de stedebouwwet vindt.

In voorkomend geval zal het aan het college van burgemeester en schepenen toekomen, al dan niet op advies van de gemachtigde ambtenaar, de voorwaarde als hoger omschreven te stellen naar aanleiding van een aanvraag tot verkavelen.

Het bepaalde in artikel 2, a, dient dan ook uit het ontwerp te worden gelicht.

b)

Aangezien artikel 58 uitdrukkelijk bepaalt dat het gaat om lasten die verbonden mogen worden aan de afgifte van een verkavelingsvergunning, moeten vanzelfsprekend de werken waarvan de kosten ten laste van de verkavelaar gelegd worden, werken zijn die gebonden zijn aan de uitvoering van de verkaveling waarvoor vergunning verleend wordt. Er moet dus een verband bestaan tussen de last die opgelegd wordt en de uitrusting en de verwezenlijking van de verkaveling : dat moet duidelijk naar voren komen uit de tekst van het besluit.

Voor het woord "desserte" in de Franse tekst gebruike men in de Nederlandse tekst liever het woord "verzorging".

.../...

c)

Ten behoeve van groene ruimten, openbare gebouwen of voorzieningen van openbaar nut die niet behoren tot de uitrusting van de openbare weg, kan de verkavelaar, zoals uiteengezet in de algemene opmerkingen, op grond van artikel 58 van de stedebouwwet enkel tot het reserveren van de daar voor nodige gronden verplicht worden. Die gronden blijven bovendien zijn eigendom. Hij kan ze vanzelfsprekend vrijwillig of op verzoek kosteloos afstaan aan de gemeente of aan de persoon belast met het beheer van de groene ruimte, van het openbaar gebouw of van de openbare nutsvoorziening; zonder zijn instemming kan hij van hun eigendom enkel bij wege van onteigening te algemenen nutte ontzet worden.

d)

De uitvoering, op zijn kosten, van alle werken voor aanleg, wijziging of verbreding van de voor de verkaveling noodzakelijke openbare wegen en voor hun uitrusting, is de fundamentele last die aan de verkavelaar, ter uitvoering van artikel 58 van de stedebouwwet, opgelegd kan worden. Het is dan ook logisch dat die last in de eerste plaats vermeld wordt

In de tekst van het ontwerp wordt geen rekening ermee gehouden dat de verkavelaar de opgelegde werken ook zelf kan uitvoeren (cf. artikel 7, eerste lid, laatste volzin, van het ontwerp).

.../...

Aangezien de wet (artikel 57bis, § 4) wél een termijn vaststelt binnen welke de opgelegde werken uitgevoerd moeten zijn, doch geen termijn bepaalt binnen welke die werken moeten beginnen, kan de termijn van twee jaar binnen welke naar luid van het ontwerp de werken aangevangen moeten worden, enkel een termijn van orde zijn, in geen geval een vervaltermijn. Die opmerking geldt ook voor de andere in artikel 2 van het ontwerp opgelegde termijnen.

e)

Het bepaalde onder e strekt ertoe alle werkelijke kosten die de uitvoering van de opgelegde werken meebrengt, ten laste van de verkavelaar te leggen.

Handelingen of ondernemingen kunnen niet in de kostprijs begrepen zijn, wel hun kosten.

Bovendien worden, onder de vorm van een vaststelling van de door de verkavelaar werkelijk te dragen kosten, bepaald verplichtingen opgelegd :

- aan de verkavelaar : het beroep op een ontwerper van de werken, die bovendien belast wordt met het opmaken van de aannemingsstukken, het afsluiten van een aannemingsovereenkomst met een "erkende" aannemer;
- aan de gemeente : de uitoefening van een bestendig toezicht over de "aanneming", door de bemiddeling van een te dien einde door het college van burgemeester en schepenen aangestelde beambte, de aanvaarding van de werken na hun voltooiing en het toevertrouwen van de leiding, de controle en de keuring van de leveringen aan een technicus.

.../...

Zo men die verplichtingen tot algemene regel wil maken, is het geraden dat op een rechtstreekse en expliciete wijze te doen. Niettemin moet de aandacht erop worden gevestigd dat zo de verplichting beroep te doen op een erkende aannemer wel als een voorwaarde van toekenning van de vergunning gesteld kan worden op het ogenblik dat over de aanvraag beslist wordt, zij niet op grond van artikel 58 van de stedebouwwet bij verordening aan alle verkavelaars opgelegd mag worden.

Met betrekking tot de door het eerste lid van artikel 58 van de stedebouwwet bedoelde voorzieningen van openbaar nut die geen deel uitmaken van de openbare weg kan de verkavelaar enkel tot het reserveren van gronden verplicht worden. De door 8° bedoelde kosten kunnen derhalve niet ten laste van de verkavelaar gelegd worden.

In de plaats van "het concept van de uit te voeren werken" kan beter "de voorgestelde maten, gewichten, materialen en grondstoffen" geschreven worden.

Uit artikel 14, eerste lid, van het ontwerp blijkt dat alle kosten van krediet en van bankwaarborg ten laste van de verkavelaar komen. De opsomming in e) zou derhalve in die zin aangevuld moeten worden.

f), g) en h)

De regelen gesteld in f) vinden toepassing ingeval de verkavelaar zelf de werken uitvoert of laat uitvoeren en bovendien van zins is kavels te verkopen, enz., vóór de voltooiing van de werken. Het bepaalde in g) is van toepassing

wanneer de verkavelaar de werken niet zelf uitvoert of laat uitvoeren en bovendien niet van zins is kavels te verkopen, enz., vóór de voltooiing van de werken. De regelen gesteld in h) zijn van toepassing wanneer de verkavelaar evenmin de werken zelf uitvoert of laat uitvoeren doch van zins is kavels te verkopen, vóór de aanvang van de werken.

Het ontwerp bepaalt niet welke regelen gelden ingeval de verkavelaar de werken zelf uitvoert of laat uitvoeren, doch niet van zins is kavels te verkopen vóór de voltooiing van de werken of ingeval hij de werken niet zelf uitvoert of laat uitvoeren, doch van zins is kavels te verkopen tijdens de uitvoering van de werken.

Ter voldoening aan de voorschriften van artikel 57bis, § 3, eerste lid, van de stedebouwwet, volstaat het niet dat de verkavelaar de in f), g) en h) bedoelde verbintenissen aangaat : hij moet de voor de uitvoering van de opgelegde werken nodige financiële waarborgen verschaffen vooraleer hij een kavel vrijwillig mag te koop stellen, verkopen enz. Het ontwerp dient in zodanige bewoordingen gesteld te worden dat daaromtrent geen twijfel kan bestaan.

De verbintenis een krediet te openen of een bankwaarborg te verkrijgen, biedt enkel een voldoende waarborg wanneer tegelijk het bewijs voorgelegd wordt dat een financieringsinstelling er zich toe verbindt het nodige krediet of de vereiste waarborg te verlenen. Het bepaalde in 4° zou dan ook in elk geval in die zin aangevuld moeten worden.

.../...

Aangezien naar luid van artikel 6 van het ontwerp het aannemingsdossier enkel "binnen achttien maanden na de afgifte van de vergunning" bij het gemeentebestuur moet toekomen, dient de in 1° vastgestelde termijn verlengd te worden rekening houdend met de door dat artikel, voor de goedkeuring van het aannemingsdossier vastgestelde termijnen.

Wat betreft het bepaalde in f), 2°, moet worden opgemerkt dat de erkenning van de financieringsinstelling door het centraal gezag doeltreffender zou zijn. Overigens is een zodanige erkenning niet vereist voor de bijkomende bankwaarborg bedoeld in i).

Met het oog op een vlottere lezing zou de tekst van f), in elk geval, beter als volgt geschreven worden :

"... een krediet te openen of een bankwaarborg te verkrijgen :

1° binnen ... maanden na de afgifte van de vergunning of, in voorkomend geval, na de op grond van artikel 57bis, § 5, van de wet van 29 maart 1962 in de vergunning bepaalde aanvangsdatum van elke fase buiten de eerste, en tot de voorlopige oplevering van de werken waarvoor het krediet of de waarborg geldt;

2° ...;

3° tot dekking van de met 15 % ...;

.../...

4° gekoppeld aan een verbintenis van de financieringsinstellin dat krediet te openen of die bankwaarborg te verschaffen, e

a) indien het een krediet betreft, het enkel met de toestemming van het college van burgemeester en schepenen te laten gebruiken en, in het geval bedoeld bij artikel 11 van dit besluit, het saldo ervan van rechtswege aan de gemeente over te dragen op eenvoudige kennisgeving van de overeenkomstig dat artikel genomen beslissin van de gemeenteraad;

b) indien het een bankwaarborg betreft, bij het verschaffen ervan, zich hoofdelijk met de aanvrager te verbinden om, in het geval bedoeld bij artikel 11 van dit besluit, de kosten van de reeds uitgevoerde werken te betalen en in te staan voor de financiering van het nog niet uitgevoerde gedeelte van de werken, op eenvoudige kennisgeving van de overeenkomstig dat artikel genomen beslissing van de gemeenteraad;".

In de inleidende zin van g) wordt bepaald dat de te betalen som 115 % moet bedragen van de totale kostprijs van de werken; onder 4° evenwel wordt gesteld dat het bedrag van die som moet volstaan "om alle betalingen aan aannemers, concessiehoudende maatschappijen, technici en andere schuldeisers uit te voeren".

Ofwel wordt die som, omdat zij vooraf gestort moet worden, forfaitair vastgesteld op 115 % van de totaal geraamde kostprijs. Ofwel moet de som overeenkomen met het totaal

.../...

bedrag van alle kosten (aangegeven onder e) van hetzelfde artikel 2), maar dat bedrag kan enkel vastgesteld worden wanneer het laatste werk uitgevoerd is en de laatste schuldeiser zijn laatste rekening aan de gemeente gestuurd heeft; het kan bijgevolg niet vooraf bepaald en evenmin betaald worden.

Aangezien de te betalen som of het te openen krediet vastgesteld wordt op grond van de totale kostprijs als bedoeld bij e) en, op het ogenblik van die vaststelling, alle aldaar opgesomde kosten welke die kostprijs omvat, ofwel gekend zijn (bijvoorbeeld de kosten van de stukken van het aanbestedingsdossier) ofwel reeds geraamd zijn (bijvoorbeeld de kosten van de werken) ofwel geraamd kunnen worden (bijvoorbeeld de kosten van toezicht en van aanvaarding van de werken) en bovendien rekening houdend met het bepaalde in het laatste lid van artikel 14 van het ontwerp, kan het bedrag van de vooraf te betalen som of van het vooraf te openen krediet, zonder enig bezwaar forfaitair vastgesteld worden en mag het bepaalde in 3° en 4° betreffende het bedrag van die som of van dat krediet, als overbodige voorzorgsmaatregelen, vervallen.

Zoals nader omschreven in 4° is de verbintenis die aan de verkavelaar door g) opgelegd wordt in elk geval niet uitvoerbaar.

Verder houden 3° en 4° bepalingen in tot vaststelling van de manier waarop de rekeningen betreffende de uitvoering van de werken vereffend worden; zij worden, naargelang van het geval, door de betrokken financiële instelling of door de gemeenteontvanger betaald, op bevel van het college aan wie de schuldeisers de rekeningen bijgevolg moeten voorleggen.
Die bepalingen zijn daar niet op hun plaats.

.../...

In de tekst van het ontwerp wordt nog tweemaal gesteld dat de financiële instelling waarbij de verkavelaar, in voorkomend geval, het vereiste krediet moet openen, door het college van burgemeester en schepenen erkend moet zijn, met name in de inleidende zin en in 2°. In de inleidende zin moeten één keer de woorden "in de gemeentekas" geschrapt worden, en in de Nederlandse versie van 1° moet "artikel 14" in plaats van "artikel 1" geschreven worden.

Voorts worde beter "aannemer" geschreven in plaats van "inschrijver".

Zoals afgeleid kan worden uit het feit dat het opgelegde krediet of de opgelegde bankwaarborg enkel tot bij de aanvang van de werken behouden moeten blijven, is met de woorden "onverminderd de uitvoeringsregelen omschreven in de artikelen 12 en 14" bedoeld dat de verkavelaar, benevens de verplichtingen bepaald in h) waartoe hij zich vrijwillig verbinden moet bij zijn aanvraag, ook de verplichtingen moet nakomen die de artikelen 12 en 14 van het ontwerp opleggen in alle gevallen waarin de gemeente de werken zelf uitvoert of laat uitvoeren.

Wat die verplichtingen betreft, in het geval bedoeld in h), verzaakt de Regering dus aan het systeem waarbij de vrijwillig aangegane verbintenis van de verkavelingsaanvrager het gezagshalve optreden van de overheid vervangt.

Naar de verklaringen van de gemachtigde ambtenaar is het de bedoeling van de Regering dat ook in het geval bedoeld in h), zoals in het geval bedoeld in f), de financieringsinstelling zich hoofdelijk borg stelt voor de

.../...

betaling van de kosten van de werken. De hoofdelijke borgstelling door de financieringsinstelling moet dus eveneens uitdrukkelijk opgelegd worden in het geval bedoeld in h).

De voor f) voorgestelde redactie kan als model dienen voor h).

i)

Naar de verklaringen van de gemachtigde ambtenaar is de bijkomende waarborg van 10 % van de kostprijs van de opgelegde openbare werken verantwoord door de mogelijkheid van bijkomende kosten ingeval sommige van die werken herbegonnen moeten worden omdat ze niet uitgevoerd werden volgens de regelen van de kunst of niet overeenstemmen met de bepalingen van het lastenkohier.

Uiteraard kunnen de kosten van die bijkomende werken enkel ten laste van de verkavelaar komen wanneer deze ofwel zelf de werken uitgevoerd heeft, ofwel medeplichtig is aan de technisch verkeerde uitvoering van het werk of aan de overtreding van het lastenkohier of minstens daarvoor verantwoordelijk is.

De eis van een bijkomende bankwaarborg is dan ook enkel gerechtvaardigd in het geval bedoeld bij f). In de gevallen bedoeld bij g) en h), met name wanneer de gemeente zelf de werken uitvoert of laat uitvoeren, komen de kosten van de bijkomende werken, naargelang van het geval, ten laste van de gemeente alleen, van de gemeente en van de aannemer die de werken uitgevoerd heeft, of van de aannemer alleen. Het bepaalde in i) zou dan ook beter aan f) toegevoegd worden.

.../...

Artikel 3.

Naar luid van dit artikel brengt de federatie van gemeenten of de agglomeratie, op verzoek van de gemeente, advies uit over de verkavelingsaanvraag en over de in artikel 2 opgesomde verbintenissen "voor de aspecten behorende tot de bevoegdheden die aan de federatie of aan de agglomeratie in uitvoering van de wet van 26 juli 1971 zijn overgedragen". Volgens het ontwerp is het advies bestemd voor de gemeente die zo doende de beslissende overheid zou blijven.

Die gang van zaken is niet te verenigen met de bepalingen van artikel 4 van de wet van 26 juli 1971 houdende organisatie van de agglomeraties en de federaties van gemeenten.

Sommige materies die tot dan tot de bevoegdheid van de gemeente behoorden, worden door die wet aan de federaties van gemeenten of aan de agglomeraties overgedragen; andere kunnen hun op grond van die wet door toedoen van de gemeenten worden afgestaan. In dat geval hebben de federaties en agglomeraties de bevoegdheid die de gemeenten voorheen bezaten, wat betekent dat voor die aangelegenheden de gemeenten niet meer bevoegd zijn.

Is geen bevoegdheid aan de agglomeratie of aan de federatie overgedragen, dan vervult de gemeente haar opdracht alleen, zonder dat zij de agglomeratie of de federatie hoeft

.../...

te raadplegen; is bevoegdheid aan de agglomeratie of aan de federatie overgedragen, dan oefent de agglomeratie of de federatie de wettelijke opdracht alleen uit.

Dat alles vloeit voort uit de wet van 26 juli 1971 en moet niet gezegd worden in het ontwerp. Artikel 3 van het ontwerp dient dus te vervallen, deels omdat het strijdt met de wet van 26 juli 1971, deels omdat het overbodig is.

Wel dient gewezen te worden op het feit dat de lezing van de tekst in ontwerp enige moeilijkheid met zich kan brengen wanneer de gemeente van een agglomeratie of federatie deel uitmaakt en laatst genoemde terzake bevoegd is. Om dat euvel te verhelpen zou het ontwerp met een gemeenschappelijke bepaling kunnen aangevuld worden, te stellen als volgt :

"Artikel ...

Wanneer de gemeente van een agglomeratie of federatie van gemeenten als bedoeld in de wet van 26 juli 1971 houdende organisatie van de agglomeraties en de federaties van gemeenten deel uitmaakt en de aangelegenheid onder die laatste ressorteert, wordt de bevoegdheid die door dit besluit aan de gemeenteraad of aan het college van burgemeester en schepenen is toegekend, respectievelijk door de agglomeratie- of federatieraad of door het uitvoerend college van de agglomeratie of van de federatie uitgeoefend".

Dit artikel zou best zijn plaats vinden vóór de slotbepalingen.

Artikel 4.

Bij het bepaalde in artikel 4 van het ontwerp moet de respectieve bevoegdheid van de gemeeenteraad, van het college van burgemeester en schepenen en van de gemachtigde ambtenaar even in herinnering worden gebracht.

De principsbeslissing over de aanleg, of de wijziging van de wegen en de vaststelling van de rooilijn behoren tot de bevoegdheid van de gemeenteraad krachtens artikel 76, eerste lid, 7°, van de gemeentewet en artikel 57bis, § 1, van de stedebouwwet.

Ook de vaststelling van de aan te leggen openbare nutsvoorzieningen behoort in de eerste plaats tot de bevoegdheid van de gemeenteraad : hij is de eerste om daarover te beslissen; hij doet dat namelijk op het ogenblik dat hij zijn besluit neemt over "de zaak van de wegen" zoals in ruime zin gesteld is in artikel 57bis, § 1, 2, van de stedebouwwet. Zowel de gemachtigde ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen hebben terzake maar een "aanvullende bevoegdheid" : geen van beiden mag afwijken van de beslissingen van de gemeenteraad; het college mag bovendien niet afwijken van de beslissingen genomen door de gemachtigde ambtenaar in de gevallen bedoeld door artikel 45 van de stedebouwwet.

Uit dat alles volgt dat in artikel 4 van het ontwerp eerst de gemeenteraad, vervolgens de gemachtigde ambtenaar en ten slotte het college vermeld moeten worden.

.../...

Voorts heeft artikel 4 enkel betrekking op de beoordeling van de bij artikel 2 van het ontwerp bedoelde verbintenissen. Het heeft niets te maken met de stedebouwkundige bepalingen en voorschriften die in het verkavelingsontwerp opgenomen zijn : de beoordeling daarvan behoort trouwens uitsluitend tot de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar en van het college van burgemeester en schepenen.

Ten slotte moeten de woorden "met name" geschrapt worden, omdat de bedoelde wijzigingen enkel betrekking kunnen hebben op de aanleg of de wijziging van de wegen, van hun aanhorigheden en van de openbare nutsvoorzieningen die erbij behoren.

Artikel 5.

Om van de verbintenissen die in artikel 2 van het ontwerp opgesomd zijn, lasten te maken als bedoeld bij artikel 58 van de stedebouwwet, bepaalt het eerste lid dat de verplichtingen die uit die verbintenissen voortspruiten "als op (de verkavelaar) rustende lasten" in de verkavelingsvergunning opgenomen worden.

Het tweede lid van artikel 5 van het ontwerp bepaalt dat die verplichtingen onderworpen blijven aan de bepalingen van artikel 1275 van het Burgerlijk Wetboek : wanneer de houder van de vergunning deze aan een andere particulier afstaat, blijft hij tot de uitvoering van zijn verbintenissen gehouden indien de "voor het afgeven van de

vergunning bevoegde overheid" niet uitdrukkelijk verklaard heeft dat zij "met zijn vrijstelling instemt"; hij blijft in elk geval door zijn verbintenissen gebonden totdat zijn rechtsopvolger de vereiste financiële waarborgen verstrekt heeft.

Correcter ware het te bepalen dat de overdracht van de verkavelingsvergunning die toelating tot het aanleggen of wijzigen van openbare wegen inhoudt, niet geldig kan geschieden zonder de toestemming van de overheid die de vergunning afgeleverd heeft, dit is het college van burgemeester en schepenen, de bestendige deputatie of de Koning, of de gemachtigde ambtenaar, in het, met betrekking tot de bedoelde verkavelingen eerder zeer zeldzaam voorkomend geval van artikel 54, § 1, van de stedebouwwet, en dat die overheid haar toestemming enkel mag verlenen nadat de persoon aan wie de vergunning overgedragen wordt, de vereiste waarborgen verschaft heeft overeenkomstig hetgeen desbetreffend in het ontwerp bepaald is.

Voor het tweede lid van artikel 5 van het ontwerp wordt de volgende tekst in overweging gegeven :

"Vrijwillige overdracht van de verkavelingsvergunning die toelating tot het aanleggen of het wijzigen van openbare wegen inhoudt, kan enkel geschieden met de toestemming van de overheid die de vergunning toegekend heeft. Die toestemming mag enkel gegeven worden nadat de persoon aan wie de vergunning overgedragen wordt, de vereiste financiële waarborgen verschaft heeft overeenkomstig dit besluit : zij brengt vrijstelling van de oorspronkelijke vergunninghouder met zich".

.../...

De laatste volzin van die tekst moet geschrapt worden, evenals het hele eerste lid van het artikel, indien de Regering, zoals de Raad van State het aanbeveelt, het stelsel van de vrijwillige verbintenissen verzaakt en vervangt door dat van de gezagshalve opgelegde lasten.

Artikel 6.

Zoals de termijn die voor de aanvang van de opgelegde werken bepaald is (cf. artikel 2, d), van het ontwerp, is ook die voor de indiening van het "volledig dossier van de aannemingsdocumenten" enkel een termijn van orde, zoniet zou het ontwerp een bijkomende norm opleggen in een aangelegenheid die de wetgever geregeld heeft.

De in het eerste lid bedoelde aanemingsdocumenten zijn nader omschreven in artikel 2, e), 2°, van het ontwerp. Samen vormen zij een dossier, zodat gemakshalve van een "aannemingsdossier" gesproken kan worden.

Beter ware het duidelijk te stellen aan welk orgaan van de gemeente de stukken voorgelegd dienen te worden. Aangezien het college krachtens artikel 90, eerste lid, 6° en 8°, van de gemeentewet, belast is met de leiding van de gemeentewerken en met de afgifte van de verkavelingsvergunningen, is het logisch en verantwoord het te belasten met het onderzoek van het aannemingsdossier. Het is derhalve geraden overal waar het hoort, het woord "gemeentebestuur" te vervangen door de woorden "college van burgemeester en schepenen". Die opmerking geldt eveneens voor artikel 7.

.../...

Het is de bedoeling van de Regering dat het college zijn eventuele opmerkingen aan de verkavelaar meedeelt binnen drie maanden na de ontvangst van het aannemingsdossier. In artikel 6 is niet bepaald dat het college, in elk geval, met name ook wanneer er geen opmerkingen te maken zijn, het resultaat van zijn onderzoek aan de verkavelaar moet meedelen. Hoe kan deze dan weten dat zijn dossier in orde is wanneer het college hem daarover niets meedeelt. Anderzijds is in artikel 7, eerste lid, van het ontwerp bepaald dat de verkavelaar de aannemingsovereenkomst sluit op basis "van de door het gemeentebestuur goedgekeurde documenten". Dat veronderstelt dat het college ook zijn goedkeuring aan de verkavelaar meedeelt, ofwel dat de goedkeuring geacht wordt te zijn gegeven wanneer het college bij het verstrijken van de gestelde termijn aan de verkavelaar geen opmerkingen heeft doen toekomen. Dat laatste impliceert dan dat aan de mededeling van de eventuele opmerkingen een vaste datum gegeven wordt : dat kan best door de mededeling te verrichten bij ter post aangetekende brief.

De in het tweede lid bepaalde termijn van één maand begint logischerwijze te lopen vanaf de dag van de ontvangst van de gewijzigde documenten. Toch blijkt het geraden dat uitdrukkelijk in de tekst te vermelden.

Ook in het door dat lid bedoelde geval zou de ontstentenis van enige mededeling vanwege het college aan de verkavelaar, binnen de termijn van één maand, moeten meebrengen dat de gewijzigde documenten geacht mogen worden door het college goedgekeurd te zijn.

.../...

Met dat alles rekening houden en met nog enkele vormopmerkingen die geen bijzondere commentaar vergen, wordt voorgesteld artikel 6 van het ontwerp als volgt te schrijven :

"Artikel ...

Binnen achttien maanden na afgifte van de verkavelingsvergunning legt de verkavelaar het volledig aannemingsdossier met alle daarbij behorende bewijsstukken aan het college van burgemeester en schepenen ter goedkeuring voor. Indien het dossier niet op alle punten overeenstemt met de bepalingen van het gemeenteraadsbesluit over het tracé en de uitrusting van de aan te leggen of te wijzigen openbare wegen of met de bepalingen betreffendie die wegen, opgenomen in de vergunning, maakt het college zijn opmerkingen daarover aan de verkavelaar bekend en stelt hem, in voorkomend geval, de passende wijzigingen voor, binnen drie maanden na de ontvangst van het dossier.

De verkavelaar legt de gewijzigde documenten opnieuw aan het college ter goedkeuring voor. Het college beschikt over één maand te rekenen vanaf de ontvangst van de gewijzigde stukken om zijn eventuele opmerkingen aan de verkavelaar mee te delen en hem, in voorkomend geval, bijkomende wijzigingen voor te stellen.

Zowel de mededeling van het aannemingsdossier door de verkavelaar aan het college als die van de opmerkingen en voorstellen van het college aan de verkavelaar, geschieden bij ter post aangetekende brief.

.../...

Wanneer het college geen opmerkingen gemaakt, noch voorstellen tot wijzigingen gedaan heeft bij het verstrijken van de door dit artikel gestelde termijnen, wordt het geacht zijn goedkeuring te hebben verleend aan de hem voorgelegde stukken".

Artikel 7.

Terwille van de overeenstemming met de Nederlandse tekst schrijve men in de Franse versie van het eerste lid "documents approuvés" in plaats van "documents acceptés".

Artikelen 8 en 9.

Die artikelen organiseren het toezicht op de werken en verlenen aan het college het recht tot het stilleggen van de werken die niet uitgevoerd worden volgens de regelen van de kunst of overeenkomstig de voorschriften van het gemeenteraadsbesluit over het tracé en de uitrusting van de nieuwe of te wijzigen wegen of van de afgeleverde verkavelingsvergunning.

Omdat het krachtens artikel 90, eerste lid, 6°, van de gemeentewet belast is met de leiding van de gemeentewerken, is het college van burgemeester en schepenen het meest geschikt om het toezicht uit te oefenen over de uitvoering door de verkavelaar van de opgelegde werken. Het is dan ook aangewezen het college met dat toezicht te belasten.

.../...

Uiteraard is de bij het tweede lid van artikel 8 opgelegde termijn een termijn van orde.

Ingeval de verkavelaar zelf de werken uitvoert, wordt er vanzelfsprekend geen "bevel tot aanvatting van de werken" gegeven.

Met dat alles rekening houdend wordt artikel 8 van het ontwerp beter als volgt geschreven :

"Artikel ...

De verkavelaar deelt ten minste tien dagen vooraf aan het college van burgemeester en schepenen de datum mee waarop de werken beginnen.

Binnen tien dagen na de ontvangst van die mededeling maakt het college aan de verkavelaar de naam bekend van de persoon die het aangewezen heeft om toezicht uit te oefenen over de werken".

*

* *

Het eerste, derde en vierde lid van artikel 9 van het ontwerp is duidelijk geïnspireerd door artikel 47 van het ministerieel besluit van 14 oktober 1964.

Aangezien er geen redenen blijken te bestaan om, op die punten, van dat artikel af te wijken, dienen in het eerste lid van artikel 9 van het ontwerp de woorden "binnen

.../...

vijf dagen" vervangen te worden door het woord "onmiddellijk" en in het vierde lid, na het woord "wordt", de woorden "na die termijn", tussen twee komma's, ingevoegd te worden.

In de Franse versie van het eerste lid, worde beter, zoals in het eerste lid van artikel 6 van het ontwerp, "documents de l'entreprise" geschreven in plaats van "documents régissant l'entreprise"; in de Franse tekst van het vierde lid moet het woord "abstention" vervangen worden door het woord "silence".

Naar de verklaringen van de gemachtigde ambtenaar kunnen de verweermiddelen bedoeld in het derde lid, ook gericht zijn tegen het bevel tot stillegging van de werken. Om de termijn voor de verweermiddelen zowel tegen de vastgestelde tekortkomingen als tegen het bevel tot stillegging van de werken tegelijkertijd te doen lopen worde het gebeurlijk bevel tot stillegging van de werken liefst opgenomen in het proces-verbaal tot vaststelling van de tekortkomingen.

Aan degene die de vastgestelde tekortkomingen onmiddellijk aanvaardt,legt het ontwerp op die te herstellen "binnen vijftien dagen te rekenen vanaf de datum als postmerk van verzending van het in het eerste lid bedoelde proces-verbaal". Die verplichting wordt niet herhaald ten aanzien van de verkavelaar of de aannemer die de vastgestelde tekortkomingen betwist. Het ligt natuurlijk in de bedoeling van de Regering aan deze laatsten dezelfde verplichting op te leggen zo de in het proces-verbaal van het college vastgestelde

.../...

tekortkomingen door de deskundige bevestigd worden. Vanzelfsprekend begint voor hen de termijn te lopen vanaf de dag waarop hun de conclusies van de deskundige betekend worden.

Komt de in gebreke bevonden verkavelaar die verplichting niet na, dan kan de gemeenteraad beslissen dat de gemeente in zijn plaats zal treden en de werken op zijn kosten verder zal uitvoeren (zie artikel 11, eerste lid, 4°, van het ontwerp).

Dat ambtshalve optreden van de gemeenteraad met het oog op het herstel van de vastgestelde tekortkomingen, blijkt enkel gewettigd te zijn in het geval bedoeld door artikel 2, f, van het ontwerp, met name wanneer de verkavelaar reeds kavels te koop gezet heeft, verkocht heeft, enz., na de voor de uitvoering van de werken nodige financiële waarborgen verschaft te hebben.

In de andere gevallen is het de verkavelaar die de werken zonder herstel van de vastgestelde tekortkomingen voortgezet heeft, zelfs nadat hij de werken voltooid heeft, gewoon verboden kavels te verkopen, enz.

Daarmee moet rekening gehouden worden in artikel 11, 4°, van het ontwerp. Door dat artikel worde eveneens de termijn bepaald na het verstrijken waarvan de gemeenteraad gemachtigd is te beslissen dat de gemeente in de plaats treedt van de verkavelaar voor de verder uitvoering van de werken.

.../...

Dat 4° zou als volgt gesteld kunnen worden :

"4° , indien de overeenkomstig artikel 9 in het proces-verbaal van het college of in de conclusies van de deskundige vastgestelde overtredingen of tekortkomingen niet goedgemaakt zijn (30) dagen na die waarop dat proces-verbaal of die conclusies voor verzending aan de post afgegeven werden".

Rekening houdend met wat voorafgaat en met nog enkele vormopmerkingen die geen bijzondere toelichting vergen, wordt voorgesteld artikel 9 van het ontwerp als volgt te schrijven :

"Artikel ...

Alle tekortkomingen aan de in de goedgekeurde aannemingsstukken bepaalde verplichtingen of aan de regels van het vak worden vastgesteld in een door het college van burgemeester en schepenen opgemaakt proces-verbaal waarvan een afschrift onmiddellijk aan de verkavelaar en aan de aannemer gezonden wordt bij een ter post aangetekende brief.

Het college geeft, bovendien, zo daarvoor grond bestaat, bevel tot het geheel of gedeeltelijk stilleggen van de werken en neemt dat bevel op in het proces-verbaal bedoeld in het eerste lid.

Binnen vijftien dagen ... gerichte en ter post aangetekende brief.

Zijn stilzwijgen wordt, na het verstrijken van die termijn, beschouwd als een erkenning van de vastgestelde feiten.

.../...

Komt het tot geen overeenkomst tussen de partijen, dan kan de verkavelaar of de aannemer aan het college vragen dat de zaak beslecht wordt door een deskundige, die zij gezamenlijk aanwijzen. De verkavelaar en de aannemer, van de ene kant, en het college van de andere kant, kunnen ook afzonderlijk een deskundige aanwijzen. In geval van onenigheid, doen de twee aldus aangewezen deskundigen beroep op een derde, wiens conclusies dan beslissend zijn.

De partij die nalaat, binnen tien dagen nadat de andere partij haar bij een ter post aangetekende brief de identiteit van de deskundige die zij voorstelt aan te wijzen medegedeeld heeft, de identiteit van een andere door haar aangewezen deskundige aan die partij bekend te maken, wordt geacht de door deze aangewezen deskundige te aanvaarden.

De deskundigen delen hun conclusies mee tegelijk aan de verkavelaar en aan het college, bij een ter post aangetekende brief, binnen vijftien dagen nadat zij hun opdracht ontvangen hebben. Wordt een beroep gedaan op een derde deskundige, dan loopt de termijn vanaf de dag waarop deze bericht van zijn aanwijzing ontvangen heeft.

Artikel 10.

Naar de verklaringen van de gemachtigde ambtenaar is in dit artikel enkel sprake van de "voltooiing van de uitrustingswerken", niet omdat alleen de voltooiing van die werken

.../...

bedoeld is, doch ook omdat de voltooiing van de uitrustingswerken de voltooiing betekent van het geheel van de met betrekking tot de aanleg of wijziging en de uitrusting van de wegen opgelegde werken; wanneer de uitrustingswerken voltooid zijn, is het gehele werk van de aanleg of wijziging en de uitrusting van de weg af.

Het geval kan zich nochtans voordoen dat een weg bijvoorbeeld enkel verbreed moet worden zonder dat er specifieke werken tot uitrusting van de weg uitgevoerd moeten worden. In dat geval kan er moeilijk sprake zijn van een "voltooiing van uitrustingswerken".

Om alle verwarring of twijfel omtrent de juiste draagwijdte van de eerste bepaling van artikel 10 te voorkomen, blijkt het geraden "voltooiing van de werken" te schrijven.

De woorden "eventueel bijgestaan door een technicus die het aanwijst", die trouwens niet voorkomen in artikel 15 van het ontwerp, mogen als overbodig geschrapt worden.

In het tweede lid is bepaald dat een afschrift van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering aan de gemachtigde ambtenaar van de Minister van Openbare Werken meegedeeld moet worden.

Die mededeling is overbodig omdat de gemachtigde ambtenaar krachtens artikel 57bis, § 3, eerste lid, van de stedebouwwet een afschrift ontvangt van het bewijs dat het college gehouden is aan de verkavelaar af te geven tot vaststelling dat hij de voorgeschreven werken en lasten uitgevoerd heeft of de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan verschaft heeft.

.../...

Voert de verkavelaar zelf de werken uit, dan wordt hij beschouwd de werken en lasten naar behoren uitgevoerd te hebben de dag van de voorlopige oplevering : in beginsel levert het college hem die dag, ambtshalve, het door artikel 57bis, § 3, eerste lid, van de stedebouwwet bedoeld bewijs af.

In het geval bedoeld door artikel 2, f), van het ontwerp, heeft de verkavelaar de voor de uitvoering van de opgelegde werken en lasten nodige financiële waarborgen verschaft wanneer hij de aldaar omschreven verbintenissen naar behoren nagekomen heeft : vanaf dat ogenblik is het college gehouden hem meervermeld bewijs af te leveren.

Met dat alles rekening houdend wordt voorgesteld het tweede lid van artikel 10 van het ontwerp door de volgende bepaling te vervangen :

"De dag waarop het college het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de werken opmaakt, geeft het aan de verkavelaar, overeenkomstig artikel 57bis, § 3, eerste lid, van de wet van 29 maart 1962, het bewijs af dat hij de voorgeschreven werken en lasten uitgevoerd heeft, tenzij het hem, in voorkomend geval, reeds vroeger het bewijs afgegeven heeft dat hij de voor de uitvoering van die werken en lasten nodige financiële waarborgen verschaft heeft".

Het derde lid omvat een maatregel tot uitvoering van artikel 57bis, § 3, tweede lid, van de stedebouwwet. Een uitdrukkelijke verwijzing naar die wettelijke bepaling zou zeker het begrip van de maatregel bevorderen. Voorgesteld wordt dat derde lid als volgt te doen beginnen :

.../...

"Zolang hij overeenkomstig artikel 57bis, § 3, tweede lid, van de wet van 29 maart 1962 aansprakelijk is voor de uitrusting van de verkaveling, voert de verkavelaar, op verzoek van het college ...".

Artikel 11.

Dat artikel machtigt de gemeenteraad ambtshalve opdracht te geven aan het college van burgemeester en schepenen de werken uit te voeren of voort te zetten in de plaats van de verkavelaar doch op diens kosten,

1° wanneer de verkavelaar te lang talmt met het uitvoeren of het laten uitvoeren van de werken;

2° wanneer de werken te lange tijd onderbroken worden;

3° wanneer de werken te lang duren;

4° wanneer de naar behoren vastgestelde tekortkomingen en gebreken bij de uitvoering van de werken, niet binnen de gestelde termijn hersteld zijn.

Zoals reeds eerder uiteengezet werd, is artikel 11 van het ontwerp enkel gewettigd wanneer de verkavelaar verzuimt de voorgeschreven werken en lasten uit te voeren of te voltooien nadat hij reeds met de verwezenlijking van de verkaveling begonnen is, dit is in het geval bedoeld door artikel 2, f), van het ontwerp.

.../...

Daarmee rekening houdend en met enkele vormopmerkingen die geen bijzondere toelichting vereisen, wordt voorgesteld artikel 11 van het ontwerp als volgt te schrijven :

"Artikel ...

In het geval bedoeld door artikel 2, f), van dit besluit, kan de gemeenteraad aan het college van burgemeester en schepenen de opdracht geven de in de verkavelingsvergunning opgelegde werken in de plaats van de verkavelaar en op diens kosten te laten uitvoeren of voortzetten :

1° indien de werken nog niet begonnen zijn zes maanden na de mededeling van het door artikel 57bis, § 3, eerste lid, van de wet van 29 maart 1962 bedoelde bewijs;

2° indien de werken meer dan zes maanden stilliggen;

3° zo de werken vóór een bepaalde datum voltooid moesten zijn, indien die datum meer dan twaalf maanden verstreken is;

4° (zie de tekst voorgesteld ter gelegenheid van de bespreking van artikel 9 van het ontwerp).

De beslissing van de gemeenteraad moet met redenen omkleed zijn en wordt aan de verkavelaar en aan de financieringsinstelling die het krediet of de bankwaarborg verleend heeft, bij een ter post aangetekende brief medegedeeld".

Artikel 12.

De term "uitrustingswerken" past niet : hij sluit met name de werken voor de aanleg van de wegen uit. Uit de kontekst blijkt voldoende om welke werken het gaat : namelijk om de werken waarover sprake in de andere artikelen van het ontwerp. Daarom kan het volstaan te spreken van "werken".

.../...

Om de reeds eerder uiteengezette redenen kan de termijn vastgesteld door het eerste lid enkel een termijn van orde zijn.

Duidelijkheidshalve wordt het tweede lid beter als volgt gesteld :

"De aanvullende voorschotten op de studiekosten en het eventuele saldo hiervan worden ...".

Aangezien het de leiding heeft van de gemeentewerken (artikel 90, eerste lid, 6°, van de gemeentewet) is het college van burgemeester en schepenen het bevoegd orgaan van de gemeente om de door artikel 12 van het ontwerp bepaalde opdrachten te vervullen.

In werkelijkheid ontvangt de verkavelaar een exemplaar van alle documenten die het aannemingsdossier samenstellen. Korrekter ware het dan ook (zie namelijk de Franse tekst) te spreken over "één exemplaar van het aannemingsdossier". Voorgesteld wordt het vierde lid als volgt te schrijven :

"Binnen vijftien dagen nadat het van de ontwerper het aannemingsdossier ontvangen heeft, stuurt het college één exemplaar ervan aan de verkavelaar".

Aangezien het college zijn eventuele opmerkingen of suggesties ook aan de verkavelaar bekendmaakt, is het niet onmiddellijk klaar wat precies bedoeld is met de bepaling "Hetzelfde geldt voor de verkavelaar tegenover het college

.../...

van burgemeester en schepenen". Het blijft met name een open vraag of de termijn waarover de verkavelaar beschikt gelijktijdig loopt met die van het college. Bovendien heeft de voor de verkavelaar vastgestelde termijn niet dezelfde vertrekdatum als die waarover het college beschikt.

Het verdient aanbeveling in de tekst van het ontwerp de vertrekdatum voor elke vastgestelde termijn nader te bepalen.

Het blijkt logisch ook aan de ontwerper een termijn op te leggen binnen welke hij gevolg moet geven aan een verzoek van het college tot wijziging van de aannemingsdocumenten.

Voorts kan uit het bepaalde in de laatste volzin van het vijfde lid niet met zekerheid afgeleid worden op welke manier de door de verkavelaar gemaakte opmerkingen of suggesties het definitief ontwerp van de werken mede zullen kunnen bepalen.

Om al die redenen wordt voor het vijfde lid volgende stelling in overweging gegeven :

"Binnen zestig dagen na de ontvangst van het aannemingsdossier maakt het college zijn opmerkingen en suggesties schriftelijk bekend aan de ontwerper en aan de verkavelaar. Deze laatste deelt zijn opmerkingen en suggesties mede aan het college binnen zestig dagen na de ontvangst van een exemplaar van het aannemingsdossier of van de opmerkingen en

.../...

suggesties van het college. Het college doet uitspraak over de opmerkingen en suggesties van de verkavelaar binnen dertig dagen na hun mededeling, en maakt die onder hen welke het gegrond oordeelt aan de ontwerper bekend. De ontwerper geeft gevolg aan elk verzoek van het college tot wijziging van de aannemingsdocumenten binnen dertig dagen na ontvangst ervan. Het college doet uitspraak over de door de ontwerper gewijzigde documenten binnen dertig dagen na hun mededeling".

Al die termijnen zijn wel te verstaan termijnen van orde.

Rekening houdend met loutere vormopmerkingen die geen nadere toelichting vergen, wordt voorgesteld het zesde lid als volgt te schrijven :

"Het college of de verkavelaar worden geacht de documenten waarvoor binnen de vastgestelde termijnen geen opmerkingen of suggesties gemaakt zijn, definitief aangenomen te hebben

Het zevende lid zou in de voorgestelde tekst van het vijfde lid ingelast kunnen worden met name na de woorden "oordeelt, aan de ontwerpen bekend", en wel in de volgende bewoordingen :

"...; het wijst de andere opmerkingen en suggesties af bij een met redenen omklede beslissing die het aan de verkavelaar meedeelt".

.../...

Wat het achtste lid betreft, het gebruik van de woorden "onder meer" in een normatieve tekst moet zoveel mogelijk vermeden worden. In tegenstelling met de Nederlandse, wordt in de Franse tekst geen gewag gemaakt van "gemeentebedrijven" voor water-, electriciteits- en gasvoorziening.

"Etudier l'équipement de la nouvelle voirie compte tenu des installations qui leur sont concédées" betekent niet helemaal hetzelfde als "de uitrusting van de nieuwe wegen met de hun "geconcessionneerde" installaties bestuderen" : een betere overeenstemming tussen beide versies is geraden.

De volgende tekst wordt aan de Regering in overwegeging gegeven :

"Zodra het college in het bezit is van het aannemingsdossier, zendt het een exemplaar aan de betrokken concessiehoudende maatschappijen of aan de betrokken gemeentebedrijven en verzoekt hen de uitrusting van de nieuwe wegen of van de te wijzigen wegen wat de hun geconcedeerde openbare dienst betreft, inclusief de straatverlichting, te bestuderen, in voorkomend geval, de ten gevolge van de

.../...

verkaveling vereiste wijzigingen van de bestaande installaties die zij beheren, aan te geven, en voor elk van de door hen uit te voeren werken de kosten te begroten. Het college deelt die begrotingen mee aan de verkavelaar binnen vijftien dagen na hun ontvangst".

Naar de verklaringen van de gemachtigde ambtenaar is het de bedoeling van de Regering dat ook lid 7 van toepassing zou zijn ten aanzien van de opmerkingen die de verkavelaar gebeurlijk maakt over de begrotingen gemaakt door de concessiehoudende maatschappijen of door de gemeentebedrijven.

Wanneer het vijfde lid gesteld wordt in de bewoordingen die hiervoren in overweging gegeven worden, kan een verwijzing naar dat lid volstaan. In dat geval zou het laatste lid van artikel 12 van het ontwerp kunnen luiden als volgt :

"De bepalingen van het vijfde lid zijn van toepassing wat betreft de opmerkingen die de verkavelaar over die begrotingen maakt".

.../...

Artikel 13.

Met de woorden "Na eventuele afgifte van de bouwvergunning" is naar de verklaringen van de gemachtigde ambtenaar bedoeld dat in de gevallen waarin voor de uitvoering van de opgelegde werken een bouwvergunning vereist is op grond van artikel 44 van de stedebouwwet, de goedkeuring door het college van het aannemingsdossier de verkavelaar niet ontslaat van het bekomen van die vergunning.

Die bedoeling van de Regering kan beter weergegeven worden met de woorden "Onverminderd de toepassing van artikel 44 van de wet van 29 maart 1962".

Rekening houdend met de verschillende in artikel 12 van het ontwerp vastgestelde termijnen, kan de vertrekdatum voor de in het eerste lid van artikel 13 bepaalde termijn niet de datum van het verzoek zijn bedoeld in het eerste lid van artikel 12. Dat betekent dat na de goedkeuring van het door de ontwerper samengestelde aannemingsdossier de verkavelaar opnieuw een verzoek moet richten tot het college om hem te vragen over te gaan tot de aanbesteding van de werken behoudens ingeval hij met de gemeente overeengekomen is dat de werken door de gemeente zelf of op grond van een onderhandse aannemingsovereenkomst uitgevoerd zullen worden. Het verdient aanbeveling dat wat duidelijker te stellen in het ontwerp.

Die aanbesteding kan beperkt zijn, dit is wanneer de uitnodiging tot mededinging enkel aan een beperkt aantal, vooraf geselecteerde gegadigden gestuurd

.../...

wordt, of openbaar, dit is wanneer de uitnodiging tot mededinging algemeen is. Luidens het derde lid van het artikel beslist de gemeente daarover. Het verdient aanbeveling in het ontwerp te bepalen welk orgaan van de gemeente daartoe bevoegd is. Dat mag best het college zijn, 1) omdat het gaat om wegenwerken die weliswaar door de gemeente doch op kosten van de verkavelaar uitgevoerd worden en die opdracht derhalve niet uiteraard aan de gemeenteraad voorbehouden is, 2) omdat het college door artikel 90, eerste lid, 6°, van de gemeentewet belast is met de leiding van de gemeentewerken, 3) omdat het college door bepaling van de stedebouwwet het gemeentelijk orgaan is dat bijzonder bevoegd is terzake van de stedebouw.

Door "exploitatiemaatschappijen" zijn bedoeld de maatschappijen waarvan sprake in artikel 12, achtste lid, van het ontwerp, dit zijn de maatschappijen waaraan het beheer van een bepaalde openbare dienst (bijvoorbeeld gas-, electriciteits- en watervoorziening, telefoon, enz.) door concessie opgedragen werd; "concessiehoudende maatschappijen" is dan ook een gepaster woord (cf. artikel 14, vierde lid, van het ontwerp).

Het is niet de bedoeling van de Regering dat het college, in de gevallen waarin de verkavelaar reeds met de verwezenlijking van de verkaveling begonnen is, zoals in de hypothese bedoeld bij artikel 2, h), van het ontwerp, niet meer gemachtigd zou zijn overleg te plegen met de verkavelaar om te komen tot een uitvoering van de werken in regie of tot een rechtstreekse opdracht

.../...

van de werken aan een aannemer van hun keuze. Het is enkel de bedoeling van de Regering dat in dat geval het college niet zou wachten om op te treden, met het oog op het uitvoeren van de werken, totdat het er door de verkavelaar om verzocht wordt. Dat kan wellicht duidelijker in de tekst gesteld worden.

Met de "voordeligste inschrijving" is bedoeld de offerte die economisch het voordeligst is, dit wil zeggen zij die rekening houdt met alles wat de betrokken aannemer voorstelt of biedt, wat betreft prijs, kwaliteit, termijnen van uitvoering, waarborgen, referenties naar reeds uitgevoerde werken, enz., het gunstigst blijkt te zijn. Dit is niet noodzakelijk de laagste offerte.

In het laatste lid is ook bepaald dat de aanwijzing van de gegadigde aan wie de werken toegewezen worden, gebeurt door het college in overleg met de verkavelaar. Wat moet er evenwel gebeuren wanneer beide partijen daarover tot geen eensgezind besluit kunnen komen ? Er zou best gehandeld kunnen worden zoals bepaald is in artikel 9, laatste lid, van het ontwerp.

Met dat alles rekening houdend en ook met enkele ondergeschikte vormopmerkingen, wordt voor artikel 13 van het ontwerp de volgende tekst in overweging gegeven :

"Artikel ...

Onverminderd de toepassing van artikel 44 van de wet van 29 maart 1962, gaat het college van burgemeester en schepenen over tot de aanbesteding van de werken die

.../...

niet door de concessiehoudende maatschappijen uitgevoerd worden, binnen twee maanden nadat de verkavelaar er hem bij ter post aangetekende brief om verzocht heeft, tenzij het met deze overeenkomt dat de werken ofwel in regie ofwel op grond van een onderhandse overeenkomst uitgevoerd zullen worden.

Het college bepaalt of de aanbesteding openbaar dan wel beperkt zal zijn. Het stelt de regelen voor de inschrijving en voor het onderzoek van de offertes vast.

Het voert de in het eerste lid bepaalde opdracht ambtshalve uit wanneer een perceel uit de verkaveling te koop gezet of vrijwillig verkocht is, voor meer dan negen jaar te huur aangeboden of verhuurd is of met erfpacht of opstalrecht bezwaard is.

Houdt het ontwerp wijzigingen ... (verder zoals in het ontwerp).

In geval van aanbesteding wijst het college, in overleg met de verkavelaar, de werken toe aan de gegadigde die de voordeligste offerte gedaan heeft. Komen het college en de verkavelaar tot geen overeenkomst, dan wordt gehandeld volgens artikel (9 van het ontwerp), vijfde, zesde en zevende lid, van dit besluit" (tekst van dit artikel 9, zoals voorgesteld hierboven).

.../...

Artikel 14.

De door het eerste lid van artikel 14 van het ontwerp opgelegde verplichting berust uiteraard op alle verkavelaars die niet belast worden met de uitvoering van de werken. Evenwel is aan de verkavelaars die zich in de bij artikel 2, g), bedoelde hypothese bevinden reeds opgelegd de verbintenis aan te gaan die verplichting na te komen. Ten aanzien van laatstgenoemde verkavelaars is het bepaalde in de eerste volzin van het eerste lid van artikel 14 dus overbodig.

Indien het stelsel van de vrijwillige verbintenissen ter vervanging van de gezagshalve aan de vergunning verbonden lasten, gehandhaafd wordt, zou het logisch zijn dat in artikel 2, h), aan de verkavelaars die zich in de aldaar bedoelde hypothese bevinden, opgelegd zou worden ook de verbintenissen bedoeld bij artikel 2, g), aan te gaan. In dat geval zou de verwijzing naar de artikelen 12 en 14 uit artikel 2, h), mogen worden weggelaten en de eerste volzin van het eerste lid van artikel 14 geschrapt mogen worden.

Indien die eerste volzin hoe dan ook behouden wordt, dan zou hij beter aanvangen met de woorden "Binnen twee maanden na het toewijzen van de werken of het sluiten ...", om te vermijden dat "keuze van de aannemer" geïnterpreteerd zou worden als enkel duidend op het geval bedoeld door het laatste lid van het voorgaande artikel. In dat geval zou ook artikel 2, g), 1°, dienovereenkomstig aangepast moeten worden.

.../...

Om de redenen uiteengezet ter gelegenheid van de bespreking van artikel 2, i), van het ontwerp dient de tweede volzin van het eerste lid van artikel 14 geschrapt te worden.

De laatste volzin van het eerste lid worde liefst als een § 2 in artikel 2 van het ontwerp ingelast, indien de Regering tenminste het stelsel van de vrijwillige verbintenissen behoudt.

Bij het stellen van het tweede lid is rekening gehouden met de bewoordingen van het eerste lid. Indien de eerste volzin van het eerste lid weggelaten wordt, zullen vanzelfsprekend ook de bewoordingen van het tweede lid aangepast moeten worden.

Het derde lid dat een herhaling is van artikel 57bis, § 3, eerste lid, tweede volzin, van de stedebouwwet, zou best aangevuld worden met de bepaling van het tijdstip waarop het college het bedoelde bewijs aan de verkavelaar moet afgeven.

Voor het vierde lid wordt de volgende tekst in overweging gegeven :

"Zodra de coördinatie van de werken voor de aanleg en voor de uitrusting van de wegen het mogelijk maakt, geeft het college aan de concessiehoudende maatschappijen of aan de gemeentebedrijven de opdracht de hen voorbehouden werken uit te voeren".

.../...

Met "contractuele verhogingen" zijn bedoeld de in het aannemingscontract bedongen aanpassingen van de overeengekomen kostprijs aan de verhoging van de lonen en het duurder worden van de grondstoffen en materialen.

Het vijfde lid wordt dan ook beter als volgt gesteld :

"Wordt het kapitaal, het krediet of de bankwaarborg ontoereikend ten gevolge van de op de clausules van het aannemingscontract gesteunde verhoging van de kostprijs van de werken of ten gevolge van de uitvoering van meerwerken die uit de uitvoering van de opgelegde werken voortvloeien, dan opent de verkavelaar het aanvullend krediet stort de aanvullende som of stelt de aanvullende bankwaarborg, binnen dertig dagen nadat hij er door het college bij ter post aangetekende brief om verzocht is".

Artikel 15.

Om de reeds eerder uiteengezette redenen is de mededeling van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de werken aan de gemachtigde ambtenaar overbodig.

Aangezien, zoals al eerder uiteengezet werd, er in de hypothese, bepaald bij artikel 2, g) en h), geen grond bestaat om de door artikel 2, i), bedoelde bankwaarborg op te leggen, en afdeling II van hoofdstuk III

.../...

enkel toepassing vindt in de hypothesen bedoeld door artikel 2, g) en h), moeten de woorden "en waardoor de in artikel 2, letter i), bedoelde bankwaarborg wordt vrijgemaakt" geschrapt worden.

De bedoelingen van de Regering, zoals zij door de gemachtigde ambtenaar uiteengezet werden, in acht genomen en rekening houdend met enkele vormopmerkingen die geen bijzonder commentaar behoeven, wordt voor het eerste lid van artikel 15 van het ontwerp de volgende tekst voorgesteld :

"Artikel ...

Zodra de werken voltooid zijn, gaat het college over tot de voorlopige oplevering. Het stelt de voorlopige goedkeuring van de werken vast in een proces-verbaal waarvan het een afschrift aan de verkavelaar meedeelt.

Wanneer alle kosten van de werken betaald zijn, doch niet vóór de dag waarop proces-verbaal van de voorlopige oplevering van de werken opgemaakt wordt, bericht het college, naargelang van het geval, aan de gemeenteontvanger dat het saldo van het gestorte kapitaal aan de verkavelaar terugbetaald, of aan de financiële instelling dat het saldo van het geopend krediet afgesloten mag worden; een afschrift van dat bericht wordt aan de verkavelaar meegedeeld.

Twee jaar na de voorlopige oplevering gaat het college over tot de definitieve oplevering van de werken. Daarvan maakt het een proces-verbaal op waarvan het een afschrift aan de verkavelaar meedeelt".

.../...

Artikel 16.

Het eerste lid van dat artikel beduidt dat de uitvoering van de verkaveling in verschillende fasen bekomen kan worden niet alleen op het ogenblik van de verkavelingsaanvraag (artikel 57bis, § 5, van de stedebouw) of binnen vijf jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning afgeleverd tussen 30 september 1968 en 15 februari 1971 (datum van inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970)(artikel 74, § 2, tweede lid, van de stedebouwwet), maar ook nog na de aflevering van de verkavelingsvergunning die na de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 plaats gehad heeft, namelijk door een aanvraag strekkende tot wijziging van de verkavelingsvergunning, die ingediend en behandeld wordt volgens de regelen bepaald in artikel 57, § 2, van dezelfde wet.

Het tweede lid omvat een opsomming van wat door de bevoegde overheid nader bepaald dient te worden in elke toelating tot uitvoering van een verkaveling in verschillende fasen.

Het 2° daarvan zou evenwel best weggelaten worden omdat het moeilijk leesbaar is met de bepalingen van artikel 57bis, § 3, eerste lid, en § 5, van de stedebouwwet, en bovendien overbodig. De werken die, in voorkomend geval, het geheel van de verkaveling aanbelangen, kunnen uiteraard geen deel uitmaken van een verkavelingsfase, aangezien zij betrekking hebben op het ganse grondgebied van de verkaveling. Zij kunnen evenmin in hun

.../...

geheel toegevoegd worden aan de werken die tot een bepaalde fase behoren, omdat daardoor de voorwaarden om met de verwezenlijking van de betrokken verkavelingsfase te mogen beginnen, bepaald in § 3, eerste lid, en de vervalvoorwaarden bepaald in §§ 4 en 5 strenger zouden worden. Zij kunnen wel, met betrekking tot elke fase, toegevoegd worden aan de werken eigen aan elke fase : op die manier maken zij deel uit van de werken die binnen de grenzen van elke fase uitgevoerd worden (zie 3°).

In 4° wordt herhaald wat in artikel 57bis, § 5, van de stedebouwwet bepaald is; het verdient daarom aanbeveling de bewoordingen van de wet zoveel mogelijk te gebruiken.

Met dat alles rekening houdend en met nog enkele vormopmerkingen waarvoor geen bijzondere uitleg vereist is, wordt voorgesteld artikel 16 van het ontwerp als volgt te schrijven :

"Artikel ...

Toelating tot de uitvoering van een verkaveling in verschillende fasen kan ook nog na de toekenning van de vergunning tot verkavelen bekomen worden door een wijziging van de vergunning overeenkomstig de regelen bepaald door artikel 57, § 2, van de wet van 29 maart 1962.

.../...

Elke toelating om een verkaveling in verschillende fasen uit te voeren, bepaalt, rekening houdend met de door de aanvrager gedane voorstellen :

1. de grenzen van het gebied waarop elke fase betrekking heeft;

2. de werken die binnen de grenzen van elke fase uitgevoerd worden;

3. de datum waarop de vijfjarige vervaltermijn ingaat voor elke fase buiten de eerste".

*
* *

Uit de verklaringen van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat de Regering afdeling III van hoofdstuk III van het ontwerp wenst aan te vullen met een bepaling naar luid waarvan, ingeval toelating gegeven werd om de verkaveling in verschillende fasen uit te voeren - op grond van welk artikel ook (57, § 2, of 57bis, § 5, of 74, § 2, 2, tweede lid) - de regelen van het ontwerp op elke fase afzonderlijk toegepast worden alsof elke fase op zichzelf een verkaveling vormde.

Die bepaling zou dan een meer expliciete uitdrukking zijn van wat daaromtrent in artikel 57bis, § 3, eerste lid, en § 5, van de stedebouwwet gesteld is. Zij zou ook overeenstemmen met de commentaar van het namens de verenigde commissies voor de Justitie en voor de Openbare Werken van de Senaat, door de heren HAMBYE en MERCHIERS uitgebracht verslag (Gedr. St. Senaat, zitting 1969-1970, nr. 525, p. 60).

.../...

Zij zou, opgenomen in een afzonderlijk artikel dat onmiddellijk na artikel 16 van het ontwerp in afdeling III ingelast zou worden, als volgt gesteld kunnen worden :

"Artikel ...

Indien de verkavelaar de toelating heeft om de verkaveling in verschillende fasen uit te voeren, dan worden de regelen van dit besluit achtereenvolgens op het geheel van de onderscheidenlijk tot elke fase behorende werken toegepast alsof elke fase een afzonderlijke verkaveling vormde".

Artikel 17.

Het doel van dat artikel is aan de gemeente de gegevens te verstrekken die zij nodig heeft voor de inschrijving van de nieuwe wegen in de atlas van de gemeentelijke wegen en van de gereserveerde gronden in de registers van het kadaster.

De verplichting die door artikel 17 van het ontwerp opgelegd wordt, kan beschouwd worden als een technische en financiële last als bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de stedebouwwet.

De bepalingen van dat artikel zouden dan ook beter op hun plaats zijn in artikel 2 van het ontwerp, waarin zij onder een afzonderlijke paragraaf zouden kunnen worden opgenomen.

.../...

Artikelen 18 en 19.

Die twee artikelen zouden samen het IVde en laatste hoofdstuk moeten vormen, onder het opschrift "Slotbepalingen".

OBSERVATIONS GENERALES.

I. Le projet d'arrêté royal soumis à l'avis du Conseil d'Etat porte exécution partielle de l'article 58, alinéa 2, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Cet article habilite le Roi à édicter un ou des règlements généraux concernant les lotissements, qui peuvent imposer au demandeur des charges techniques et financières et prescire des dispositions relatives à la réservation des terrains pour des espaces verts, des bâtiments publics et des équipement publics.

Il ressort des travaux parlementaires de la loi du 22 décembre 1970, qui a inséré dans la loi sur l'urbanisme l'alinéa 2 de l'article 58 précité, que ces "charges techniques et financières" sont les mêmes que celles visées à l'article 58 primitif de la même loi (actuellement l'alinéa 1er de cet article).

La nature de ces charges a été précisée par la section d'administration du Conseil d'Etat dans les arrêts Commune d'Essen n° 13.950 du 10 février 1970 et Commune de Schulen n° 16. 547 du 9 juillet 1974.

Dans l'un comme dans l'autre de ces arrêts le Conseil d'Etat a jugé que, si l'énumération des charges que l'article 58 de la loi du 29 mars 1962 permet d'imposer au demandeur n'est pas limitative, il ne saurait en être déduit que le législateur a eu l'intention de permettre à

.../...

l'autorité communale de subordonner la délivrance d'un permis de lotir à toutes charges généralement quelconques, la nature des charges visées à l'article 58 étant déterminée par celle des charges que cet article énumère et qui ont trait à l'équipement des rues à créer ou à la réservation des terrains pour des espaces verts, des bâtiments publics et des services publics (équipements publics).

II. Aux termes de son article 1er, l'arrêté en projet ne vise que les charges de lotissement qui ont trait "à la création, la modification et l'équipement de voies publiques à l'initiative de personnes privées dans le périmètre d'un lotissement destiné à la construction d'habitations ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation".

Les obligations de base qui incombent au lotisseur en cette matière sont définies principalement à l'article 2 du projet. Elles concernent la cession de terrains pour la construction des voies et autres équipement publics, la cession des travaux effectués, la contribution financière aux charges afférentes à des travaux effectués en dehors du lotissement mais en vue de la desserte et de l'équipement des terrains lotis, la réservation et la mise à la disposition de la commune de terrains destinés à l'aménagement d'espaces verts, le mode d'exécution des travaux publics imposés, soit que le lotisseur les effectue lui-même,soit qu'il les finance, et les garanties financières à fournir par lui.

.../...

Selon le texte du projet, ces obligations font l'objet d'autant d'engagements que le demandeur doit souscrire à l'introduction de sa demande de permis de lotir et joindre à son dossier en trois exemplaires au moins. Toutes les obligations auxquelles le demandeur s'est engagé sont, aux termes de l'article 5 du projet, incluses dans le permis de lotir à titre de charges qui lui sont imposées.

Le projet recourt ainsi à une méthode qui consiste à utiliser dans des dispositions de droit administratif un procédé emprunté au droit civil des obligations. Cette méthode n'est pas nouvelle et peut, dans des cas spéciaux, être admise. Le Conseil d'Etat estime toutefois qu'eu égard aux termes du pouvoir réglementaire attribué au Roi par la loi du 22 décembre 1970, il n'existe, dans la matière qui nous occupe, aucun motif impérieux de s'écarter de la méthode normative usuelle. Il est parfaitement possible en la matière et, pourtant, à recommander de faire suivre la définition des charges de lotissement d'une disposition qui, par exemple, oblige le demandeur à joindre à sa demande de permis de lotir un devis, accompagné de propositions financières, relatif aux travaux à effectuer ou à financer par lui et d'une description des terrains réservés aux espaces verts, aux bâtiments publics et aux équipements publics. Il appartiendrait alors à l'autorité ayant pouvoir de délivrer le permis soit d'approuver le devis des travaux dont la charge incombe au lotisseur ainsi que les propositions relatives au financement de ces travaux et à la réservation des terrains, soit de les modifier ou de les rejeter, le demandeur entendu. Pour parfaire la réglementation, on pourrait en outre compléter l'arrêté ministériel du 6 février 1971 de telle sorte que le dépôt de ce devis et de ces

.../...

propositions devienne l'une des conditions pour que le dossier soit complet au sens de l'article 53 de la loi sur l'urbanisme.

Les engagements que le demandeur doit prendre aux termes de l'article 2 du projet concernent une série d'obligations fondamentales qui lui sont imposées, relativement à l'exécution du lotissement, sur la base de l'article 58 de la loi sur l'urbanisme. C'est dire qu' en aucun cas l'article 58, alinéa 2, de cette loi ne peut être exécuté sous la forme d'une adjonction à l'arrêté ministériel du 6 février 1971 fixant les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis de lotir soit considéré comme complet, qui soit présentée comme s'il s'agissait de l'observation de prescriptions purement formelles.

III. L'article 58, alinéas 1er et 2, prévoit deux sortes de charges distinctes : il y a tout d'abord les charges techniques et financières relatives à la création, à la modification (en ce compris l'élargissement, voir l'article 57bis, § 1er, de la loi) et à l'équipement de la voirie publique nécessaires au lotissement; il y a ensuite la réservation de terrains pour des espaces verts, des bâtiments publics et des équipements publics.

Les charges de la première espèce constituent pour le lotisseur, dans tous les cas, une charge financière, assortie ou non de la responsabilité de l'exécution des

.../...

travaux. Celles de la seconde espèce ont pour conséquence de priver le lotisseur de la disposition de certains terrains qu'il ne pourra donc vendre comme terrains à bâtir, louer pour plus de neuf ans etc. Il ne semble pas conforme à la volonté du législateur que la réservation de terrains pour des espaces verts, des bâtiments publics et des équipements publics soit assortie de charges supplémentaires d'ordre financier.

Que faut-il entendre au juste par "équipements publics" ?

Au sens large, la notion d'"équipements publics" vise l'ensemble des équipements qui appartiennent à l'infrastructure d'une zone d'habitation, qui la rendent parfaitement utilisable comme telle et font qu'elle réponde à toutes les exigences d'une zone d'habitation digne de ce nom. Toutefois, certains de ces équipements publics relèvent de l'équipement de la voie publique. Ce sont ces seuls équipements publics dont la charge financière peut être imposée au lotisseur.

Il appartient au Gouvernement, en exécution de l'alinéa 2 de l'article 58, de désigner et, partant, d'énumérer les équipements publics qui font partie de l'équipement de la voie publique, afin qu'il apparaisse clairement pour quels équipements publics la charge financière peut être imposée au lotisseur et pour quels autres celui-ci ne peut être tenu qu'à réservation de terrains.

.../..

Les travaux d'équipement de la voirie peuvent se définir par leur objet, qui est de mettre en place tous les équipements requis pour que la voirie soit capable de remplir les fonctions auxquelles elle est destinée.

On peut affirmer, sur la base des travaux préparatoires de la loi du 22 décembre 1970 èt des dispositions de l'article 59, alinéa 1er, 3, de la loi sur l'urbanisme que relèvent de l'équipement de la voie publique les équipements publics suivants : les égouts pour l'évacuation des eaux de surface; les égouts pour l'évacuation des eaux résiduaires ménagères provenant des bâtiments érigés en bordure de la voie, les dispositifs de transport d'eau, de gaz et d'électricité, les dispositifs pour le chauffage à distance, pour les télécommunications et pour l'enlèvement des immondices ainsi que le revêtement de la voie, le trottoir et les aires de parcage qui font partie de la voie publique (ces deux dernières notions étant désignées quelque fois comme des "dépendances" de la voie publique).

IV. Le projet parle à plusieurs reprises de "travaux", exceptionnellement aussi de "travaux prévus dans la demande", notamment à l'article 2, d), et de "travaux d'équipement", notamment aux articles 10 et 12. Il s'agit chaque fois des travaux de création, de modification et d'équipement de voirie publique, qui sont nécessaires à la réalisation du lotissement et dont les charges financières et techniques peuvent, en vertu de l'article 58 de la loi sur l'urbanisme, être imposées au lotisseur.

.../...

S'il est évident que le projet ne doit pas, à chaque fois qu'il en parle, désigner ces travaux par une périphrase (aussi fastidieuse), il n'en est pas moins souhaitable qu'il les définisse clairement une fois pour toutes. On pourrait, à cet effet, compléter l'article 1er comme suit :

"Les travaux dont la charge financière et, le cas échéant, la charge technique peuvent, en application du présent article, être imposées au lotisseur, sont ceux qui ont trait à la création ou la modification et à l'équipement de voies publiques, visés à l'alinéa 1er. Lorsque, dans la suite du présent arrêté, il sera question de "travaux", c'est de ces travaux qu'il s'agit".

OBSERVATIONS PARTICULIERES.

Intitulé.

Le projet ne contient aucune règle d'ordre urbanistique (article 2, c).

Cette limitation de la portée du projet devrait apparaître dès l'intitulé.

D'autre part, les règles établies par le projet ne s'appliquent pas uniquement aux lotissements pour la construction de logements mais aussi aux lotissements pour le placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées aux fins d'habitation.

L'intitulé gagnerait, dès lors, à être rédigé comme suit :

"Arrêté royal établissant des règles générales pour les lotissements effectués par des personnes privées".

Préambule.

Etant donné que le projet, notamment en ses articles 2, f, 11 et 16, contient des règles portant exécution, du moins partielle, des articles 56, 57 et 57bis de la loi sur l'urbanisme, (une référence à ces articles est souhaitable).

La référence à la loi du 29 mars devrait donc être libellée comme suit :

"Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, notamment les articles 56, 57, 57bis et 58, modifiés par la loi du 22 décembre 1970;".

Article 1er.

Cet article définit le champ d'application du projet. Il importe, dans un arrêté d'exécution, de s'en tenir autant que possible aux termes de la loi.

L'intention du Gouvernement étant uniquement d'établir des règles concernant la réalisation de lotissements qui font l'objet d'une demande de permis émanant de personnes privées, il convient de mettre en évidence,

à l'article 1er, non pas comme le fait le projet que "la création ... etc. de voies publiques ... sont réalisées à l'initiative de personnes privées" mais bien qu'il s'agit de la création etc., de voies publiques "dans le périmètre de lotissements effectués à l'initiative de personnes privées".

D'autre part, le projet règle la réservation de terrains pour des espaces verts "et autres équipements collectifs" (cfr. article 2, c) et d), et pour la création de voies et "équipements publics" en dehors du périmètre du lotissement (cfr. article 2, b). Enfin, il appert tant du proposant que de la formule exécutoire et du contreseing de l'arrêté en projet que les règles établies par celui-ci s'appliqueront à l'ensemble du royaume.

Il résulte de ce qui précède que la définition du champ d'application du projet, donnée à l'article 1er, doit être complétée.

Article 2.

a)

Le fait, pour l'autorité, d'imposer d'office au particulier la cession gratuite de terrains, ceux-ci fussent-ils destinés à une voie publique, est contraire à l'article 11 de la Constitution. Pareille cession ne peut être une charge au sens de l'article 58 de la loi sur l'urbanisme. La jurisprudence (Cass. 18 novembre 1859, Pas. 1860, I, 325; Conseil d'Etat, arrêt Braun de ter Meeren et commune de Sterrebeek, n° 12.066, du

14 novembre 1966) admet, il est vrai que l'autorité peut faire de la cession gratuite une condition d'octroi du permis. Mais il n'entre pas dans le pouvoir que le Roi emprunte à l'article 58 de la loi sur l'urbanisme d'imposer cette condition par voie de règlement général.

Il appartiendra au collège des bourgmestre et échevins, le cas échéant, d'imposer la condition susvisées, sur avis ou non du fonctionnaire délégué, à l'occasion d'une demande de permis de lotir.

Aussi la disposition de l'article 2, a) doit-elle être écartée du projet.

b)

L'article 58 disposant expressément qu'il s'agit de charges auxquelles la délivrance d'un permis de lotir peut être subordonnée, les travaux dont le coût est mis à la charge du lotisseur doivent, cela va de soi, être en rapport avec la réalisation du lotissement pour lequel le permis est délivré. C'est dire qu'il doit y avoir un lien entre, d'une part, la charge imposée, et, d'autre part, l'équipement et la réalisation du lotissement. Cette exigence devrait se dégager clairement du texte du projet.

Pour le terme "desserte" il est proposé d'employer dans la version néerlandaise le terme "verzorging".

.../...

c)

Pour les espaces verts, les bâtiments publics et les équipements publics qui ne relèvent pas de l'équipement de la voie publique, le lotisseur, ainsi qu'il a été exposé sous les observations générales, peut, sur la base de l'article 58 de la loi sur l'urbanisme, uniquement être obligé de réserver les terrains nécessaires à cet effet. Ces terrains demeurent d'ailleurs sa propriété. Il peut évidemment, de son propre gré ou sur demande, les céder gratuitement à la commune ou à la personne qui aura la gestion de l'espace vert, du bâtiment public ou de l'équipement public mais, sans son consentement, il ne peut être privé de la propriété de ces biens que par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

d)

La charge fondamentale que le lotisseur peut se voir imposée en application de l'article 58 de la loi sur l'urbanisme est l'exécution, à ses frais, de tous les travaux de création, de modification ou d'élargissement des voies publiques nécessaires au lotissement et de leur équipement. La logique commande dès lors, de mentionner cette charge en tout premier lieu.

Le texte du projet ne tient aucun compte du fait que le lotisseur peut aussi exécuter lui-même les travaux qui lui sont imposés (cfr. article 7, alinéa 1er, dernière phrase, du projet).

.../...

Etant donné que la loi (article 57bis, § 4) fixe un délai pour l'achèvement mais non pas pour le début des travaux imposés, le délai de deux ans dans lequel les travaux, aux termes du projet, doivent être entammés ne saurait être qu'un délai d'ordre et ne peut, en aucun cas, être un délai de forclusion. La même observation s'applique aux autres délais prévus par l'article 2 du projet.

e)

La disposition du e) entend mettre à la charge du lotisseur tous les frais réels résultant de l'exécution des travaux imposés.

Au sujet de l'énumération donnée au littéra e) il convient d'observer tout d'abord qu'une opération ou une entreprise ne peut comme telle être comprise dans le coût mais que seuls peuvent l'être les frais auxquels elles donnent lieu.

De plus, par le biais de la fixation des frais à supporter réellement par le lotisseur, le projet impose certaines obligations :

- au lotisseur : faire appel à un auteur de projet, qui sera en outre chargé d'établir les documents de l'entreprise et conclure un contrat d'exécution avec un entrepreneur "agréé";
- à la commune : exercer une surveillance permanente de "l'entreprise" par l'intermédiaire d'un préposé désigné à cet effet par le collège des bourgmestre et échevins, procéder à l'agrément des travaux après leur achèvement, et confier la direction, le contrôle et la réception des fournitures à un technicien.

.../...

Si l'on veut ériger ces obligations en règle générale, il est préférable de le faire de manière directe et explicite.

Il convient néanmoins d'attirer l'attention du Gouvernement sur le fait que, si elle peut être prescrite comme condition d'octroi du permis au moment où il est statué sur la demande, l'obligation de faire appel à un entrepreneur agréé ne peut, sur la base de l'article 58 de la loi sur l'urbanisme, être imposée par voie de règlement à tous les lotisseurs.

Puisque le lotisseur, en ce qui concerne les équipements publics visés à l'article 58 de la loi sur l'urbanisme, qui ne font pas partie de la voie publique, peut uniquement être tenu à réservation des terrains, les frais dont il est question au 8° ne peuvent lui être imputés.

Les mots "la conception des travaux envisagés" seraient mieux remplacés par les mots "les mesures, poids, matériaux et matières proposés".

Il ressort de l'article 14, alinéa 1er, du projet que tous les frais de crédit et de garantie bancaire sont à charge du lotisseur. L'énumération donnée au e) de l'article 2 devrait être complétée dans ce sens.

f), g) et h)

Les règles qui font l'objet du f) trouvent à s'appliquer lorsque le lotisseur exécute ou fait exécuter lui-même les travaux et a l'intention d'exposer en vente, de vendre etc., des lots avant l'achèvement des travaux.

.../...

Les dispositions du g) s'appliquent au cas où le lotisseur, n'exécute pas ou ne fait pas exécuter lui-même les travaux et ne se propose pas d'exposer en vente, de vendre etc., des lots avant l'achèvement des travaux. Les prescriptions du h), de leur côté, visent l'hypothèse où le lotisseur n'exécute ou ne fait pas exécuter lui-même les travaux mais à l'intention de vendre etc., des lots avant le début des travaux.

Le projet ne règle pas le cas où le lotisseur exécute ou fait exécuter lui-même les travaux tout en n'ayant pas l'intention de vendre des lots avant leur achèvement, ni le cas où il n'exécute ni ne fait exécuter lui-même les travaux mais se propose de vendre des lots pendant l'exécution de ces travaux.

Pour qu'il soit satisfait aux prescriptions de l'article 57bis, § 3 alinéa 1er, de la loi sur l'urbanisme, il ne suffit pas que le lotisseur prenne les engagements visés au f), g) et h) : il doit en outre, avant qu'il ne puisse volontairement mettre en vente, vendre etc., des lots, procurer les garanties financières nécessaires pour l'exécution des travaux qui lui ont été imposés. Le projet devrait être rédigé en des termes qui ne laissent subsister aucun doute sur ce point.

L'engagement d'ouvrir un crédit ou d'obtenir une garantie bancaire n'offre une certitude suffisante que pour autant que soit produite en même temps la preuve qu'un établissement finacier s'engage à accorder le crédit ou la garantie nécessaires. La disposition du 4° devrait, en tout cas, être complétée dans ce sens.

.../...

Comme, aux termes de l'article 6 du projet, le dossier de l'entreprise ne doit parvenir à l'administration communale que "dans un délai de dix-huit mois à partir de la délivrance du permis de lotir", le délai prévu au 1° doit être prolongé en tenant compte des délais fixés par cet article pour l'approbation dudit dossier.

En ce qui concerne la disposition du f),2°, il convient d'observer qu'il serait plus efficace de prévoir que l'organisme financier doit être agréé par le pouvoir central. Il n'est d'ailleurs pas requis d'agréation en ce qui concerne la garantie bancaire supplémentaire visée au i).

Quoiqu'il en soit, le texte du f) se lirait plus facilement s'il était rédigé comme suit :

"... de constituer un crédit ou de procurer une garantie bancaire :

1° dans les ... mois qui suivent la délivrance du permis ou, le cas échéant, après la date de début que le permis aura fixé sur la base de l'article 57bis, § 5, de la loi du 29 mars 1962 pour chaque phase autre que la première, et jusqu'à la réception provisoire des travaux auquel le crédit ou la garantie s'applique;

2° à l'intervention d'un organisme financier ...;

3° en couverture du coût total, majoré de 15%, des travaux et équipements ...;

.../...

4° assorti d'un engagement de l'organisme financier d'ouvrir ce crédit ou de procurer cette garantie bancaire, et :

a) s'il s'agit d'un crédit, de n'en autoriser l'utilisation qu'avec l'accord du collège des bourgmestre et échevins et, dans le cas visé à l'article 11 du présent arrêté, d'en transférer le solde de plein droit à la commune sur simple notification de la délibération du conseil communal prise conformément à cet article;

b) s'il s'agit d'une garantie bancaire, de se porter caution solidaire avec le demandeur, lors de la constitution de celle-ci, dans le cas visé à l'article 11 du présent arrêté, du paiement des frais afférents aux travaux déjà exécutés et d'assurer le financement de la partie non encore exécutée, sur simple notification de la délibération du conseil communal prise conformément à cet article;".

Dans la phrase liminaire du g), il est prévu que la somme à payer doit s'élever à 115% du coût total des travaux alors qu'au 4° il est disposé que le montant de cette somme doit être suffisant "pour pouvoir être débité de tous les paiements dus aux entrepreneurs, sociétés concessionnaires, techniciens ou autres créditeurs".

Ou bien cette somme, parce qu'elle doit faire l'objet d'un versement préalable, est fixée forfaitairement à 115% du coût estimatif total. Ou bien elle doit être égale au montant total de tous les frais (mentionnés au e)

.../...

du même article 2), montant qui ne pourra toutefois être déterminé que lorsque le dernier ouvrage aura été exécuté et que le dernier créancier aura envoyé à la commune sa dernière facture. Ce montant ne saurait donc être fixé ni payé d'avance.

Etant donné que la somme à payer ou le crédit à ouvrir est fixé sur la base du coût total visé au e) et qu'au moment de cette fixation tous les frais constitutifs du coût énumérés par cette disposition sont soit connus (par exemple les frais afférents à la confection des documents qui forment le dossier de l'adjudication) soit déjà évalués (par exemple les frais afférents aux travaux) soit susceptibles de l'être (par exemple les frais de surveillance et d'agrément des travaux) et compte tenu, d'autre part, des dispositions de l'alinéa dernier de l'article 14 du projet, le montant de la somme à payer d'avance ou du crédit à ouvrir préalablement peut sans inconvénient être fixé forfaitairement, et les dispositions du 3° et du 4°, relatives au montant de cette somme ou de ce crédit peuvent être supprimées comme autant de précautions inutiles.

Tel qu'il est défini au 4°, l'engagement imposé au lotisseur par le g) s'avère, en tout état de cause, inexécutable.

Le 3° et le 4° contiennent aussi des dispositions fixant les modalités de liquidation des factures relatives à l'exécution des travaux; ces paiements s'effectuent, selon le cas, par l'organisme financier intéressé ou par le receveur communal, sur ordre du collège auquel le créancier devra donc présenter les factures. Ces dispositions ne se trouvent pas à la bonne place.

.../...

Le texte du projet prévoit à deux reprises, notamment dans la phrase liminaire et au 2°, que l'organisme financier auprès duquel le lotisseur est tenu, le cas échéant, d'ouvrir le crédit nécessaire, doit être agréé par le collège des bourgmestre et échevins. Dans le texte néerlandais, de la phrase liminaire on supprimera une fois le mot "gemeentekas" et, au 1°, on écrira "artikel 14" au lieu de "artikel 1" et "aannemer" au lieu de "inschrijver".

De ce que le crédit ou la garantie bancaire exigés ne doivent être maintenus que jusqu'au début des travaux, il est permis d'inférer que la formule "sans préjudice des modalités d'exécution prévues aux articles 12 et 14" signifie qu'outre les obligations définies au h) auxquelles il doit s'engager volontairement au moment de sa demande le lotisseur doit exécuter celles que les articles 12 et 14 prévoient dans tous les cas où la commune effectue ou fait effectuer elle-même les travaux.

En ce qui concerne ces obligations, le Gouvernement renonce donc, dans le cas visé au h), au système qui consiste à substituer à l'intervention d'office de l'autorité l'engagement librement contracté par le demandeur du permis de lotir.

Selon les déclarations du fonctionnaire délégué, le Gouvernement entend exiger que l'organisme financier se porte caution solidaire du paiement des travaux dans le cas visé au h) tout comme dans celui prévu au f). La caution

.../...

solidaire de l'organisme financier doit donc également être prescrite de manière expresse dans le cas visé au h).

Pour la rédaction du h) ou pourra utilement s'inspirer du texte proposé ci-avant pour le f).

i)

Selon les déclarations du fonctionnaire délégué, la garantie supplémentaire de 10% du coût des travaux publics imposés se justifie par la survenance possible de frais supplémentaires au cas où certains de ces travaux devraient être recommencés parce qu'ils n'auraient pas été exécutés selon les règles de l'art ou en conformité des clauses du cahier des charges.

Les frais afférents à ces travaux supplémentaires ne peuvent évidemment incomber au lotisseur que lorsqu'il a lui-même exécuté les travaux ou lorsqu'il est co-auteur ou du moins co-responsable des vices techniques d'exécution ou de l'infraction aux clauses du cahier des charges.

Exiger une garantie bancaire supplémentaire ne peut, dès lors, se justifier que dans le seul cas visé au f). Dans les cas prévus au g) et h), c'est à dire lorsque la commune exécute ou fait exécuter elle-même les travaux, les frais afférents aux travaux supplémentaires sont supportés, selon le cas, par la commune seule, conjointement par la commune et par l'entrepreneur qui a exécuté les travaux ou par cet entrepreneur seul. Aussi la disposition du i) serait-elle mieux rattachée au f).

.../...

Article 3.

Aux termes de cet article, la fédération de communes ou l'agglomération émet un avis, à l'invitation de la commune, sur la demande de permis de lotir et sur les engagements énumérés à l'article 2 "pour les aspects entrant dans les attributions transférées à la fédération ou à l'agglomération en exécution de la loi du 26 juillet 1971". Dans le système du projet cet avis est destiné à la commune, qui conserverait donc le pouvoir de décision. Ce procédé est inconciliable avec les dispositions de l'article 4 de la loi du 26 juillet 1971 organisant les agglomérations et les fédérations de communes.

Certaines matières qui, jusque là, relevaient de la compétence des communes ont été transférées par cette loi aux fédérations ou aux agglomérations; d'autres matières peuvent, sur la base de cette loi, être cédées à celles-ci par les communes. Dans ce cas, les fédérations et agglomérations acquièrent les attributions qui appartenaient antérieurement à la commune. C'est dire que, pour ces matières, les communes ont cessé d'être compétentes.

S'il n'a pas été transféré d'attributions à l'agglomération ou à la fédération, la commune remplit sa mission à elle seule, sans avoir à consulter l'agglomération ou la fédération. Si, par contre, des attributions ont été cédées à l'agglomération ou à la fédération, il appartient exclusivement à celle-ci de s'acquitter de cette mission légale.

Tout cela découle de la loi du 26 juillet 1971 et ne doit pas être dit dans le projet. L'article 3 de celui-ci

.../...

doit dès lors être omis, d'une part parce qu'il est contraire à la loi du 26 juillet 1971, d'autre part, parce qu'il est superflu.

Il y a lieu toutefois de signaler que la lecture du projet peut se heurter à certaines difficultés au cas où la commune fait partie d'une agglomération ou d'une fédération et que celle-ci est compétente en la matière. Pour pallier cet inconvénient, il s'indiquerait de compléter le projet par une disposition commune rédigée comme suit :

"Article ...

Lorsque la commune fait partie d'une agglomération ou d'une fédération au sens de la loi du 26 juillet 1971 organisant les agglomérations et les fédérations de communes, et que la matière relève de celle-ci, les pouvoirs attribués par le présent arrêté au conseil communal ou au collège des bourgmestre et échevins sont exercés respectivement par le conseil d'agglomération ou de fédération ou par le collège exécutif de l'agglomération ou de la fédération".

Cet article serait le mieux inséré avant les dispositions finales.

Article 4.

Au sujet de cet article, il convient de rappeler la compétence respective du conseil communal, du collège des bourgmestre et échevins et du fonctionnaire délégué.

.../...

La décision de principe sur la création ou la modification de voiries ou sur la fixation de l'alignement appartient au conseil communal en vertu de l'article 76, alinéa 1er, 7°, de la loi communale et de l'article 57bis, § 1er, de la loi sur l'urbanisme

De même, la détermination des équipements publics à aménager relève au premier chef de la compétence du conseil communal : il est le premier à en décider, à savoir au moment où il délibère sur "la question de la voirie" ainsi que l'exprime, en termes très larges, l'article 57bis, § 1er, 2, de la loi sur l'urbanisme. Tant le fonctionnaire délégué que le collège des bourgmestre et échevins ne disposent, en la matière, que d'un "pouvoir supplétif" : ils ne peuvent ni l'un ni l'autre déroger aux délibérations du conseil communal; le collège n'est, de surcroît, pas autorisé à déroger aux décisions prises par le fonctionnaire délégué dans les cas visés à l'article 45 de la loi sur l'urbanisme.

Il résulte de tout ce qui précède que c'est d'abord le conseil communal, ensuite le fonctionnaire délégué et enfin le collège échevinal qui doivent être mentionnés à l'article 4.

D'autre part, l'article 4 ne concerne que l'appréciation des engagements visés à l'article 2 du projet. Il est étranger aux dispositions et prescriptions urbanistiques incluses dans le projet de lotissement: l'appréciation de celles-ci est du reste de la compétence exclusive du fonctionnaire délégué et du collège des bourgmestre et échevins.

.../...

Enfin, il y a lieu de supprimer le mot "notamment", les modifications visées ne pouvant avoir trait qu'à la création ou la modification de voiries, de leurs dépendances et des équipements publics y afférents.

Article 5.

Afin de conférer aux engagements énumérés à l'article 2 du projet le caractère de charges au sens de l'article 58 de la loi sur l'urbanisme, l'alinéa Ier prévoit que les obligations découlant de ces engagements sont incluses dans le permis de lotir "à titre de charges imposées au demandeur".

L'alinéa 2 de l'article 5 dispose que ces obligations demeurent régies par l'article 1275 du Code civil : le titulaire du permis qui cède celui-ci à un autre particulier reste tenu à exécution de ses engagements si "l'autorité compétente pour délivrer ce permis" n'a pas déclaré expressément "qu'elle consent à sa décharge"; il reste, en tout état de cause, tenu par ses engagements jusqu'à ce que son ayant cause ait fourni les garanties financières requises.

Il serait plus correct de disposer que la cession d'un permis de lotir qui implique autorisation d'ouvrir ou de modifier des voies publiques ne peut être opérée valablement sans le consentement de l'autorité qui a délivré le permis, c'est-à-dire du collège des bourgmestre et échevins, de la députation permanente ou du Roi, ou encore du fonctionnaire délégué, dans le cas de l'article 54, plutôt rare en matière de lotissements, et que cette autorité ne

.../...

peut donner son consentement qu'après que le cessionnaire aura constitué les garanties requises conformément à ce que le projet prévoit sur ce point.

La rédaction suivante est suggérée pour l'alinéa 2 de l'article 5 du projet :

"La cession volontaire du permis de lotir impliquant autorisation d'ouvrir ou de modifier des voies publiques ne peut s'opérer que du consentement de l'autorité qui a délivré le permis. Ce consentement ne peut être donné qu'après que le cessionnaire du permis aura fourni les garanties financières requises conformément au présent arrêté : elle emporte décharge du titulaire originaire".

Si le Gouvernement, se ralliant à la suggestion du Conseil d'Etat, remplace le système des engagements volontaires par celui des charges imposées d'autorité, la dernière phrase de l'alinéa 2 et l'alinéa 1er de l'article doivent être supprimés.

Article 6.

Tout comme le délai fixé pour le début des travaux imposés (cf. article 2, d) du projet), le délai prescrit pour le dépôt du "dossier complet des documents de l'entreprise" n'est qu'un délai d'ordre. S'il en était autrement, le projet imposerait une norme supplémentaire dans une matière qui a été réglée par le législateur.

.../...

Les documents de l'entreprise visés à l'alinéa 1er sont énumérés à l'article 2, e), 2°, du projet. Ensemble, ces documents forment un dossier. Pour la commodité, on parlera donc du "dossier de l'entreprise".

Il conviendrait d'indiquer clairement à quel organe de la commune les documents doivent être soumis. Comme, en vertu de l'article 90, alinéa 1er, 6° et 8°, de la loi communale, c'est le collège des bourgmestre et échevins qui est chargé de la direction des travaux communaux et de la délivrance des permis de lotir, il paraît logique et justifié de confier également à cet organe l'instruction du dossier de l'entreprise. On remplacera donc, partout où il y a lieu, les mots "l'administration communale" par les mots "le collège des bourgmestre et échevins". Cette observation vaut également pour l'article 7.

Le Gouvernement entend que le collège communique ses observations éventuelles au lotisseur dans les trois mois de la réception du dossier de l'entreprise. L'article 6 ne dit pas qu'en tout cas, même à défaut d'observations, le collège doit communiquer le résultat de son examen au lotisseur. Comment celui-ci pourra-t-il savoir que son dossier est en règle si le collège ne l'en informe pas. D'autre part, l'article 7, alinéa 1er, du projet dispose que c'est "sur base des documents acceptés par l'administration communale" que le lotisseur conclut le contrat d'entreprise. Cela suppose que le collège notifie également son approbation au lotisseur ou que cette approbation est réputée acquise si à l'expiration du délai prescrit, le collège n'a pas fait parvenir d'observations au lotisseur. Dans ce dernier cas, il faut que la communication

.../...

des observations éventuelles ait date certaine : le meilleur moyen de lui assurer une telle date consiste sans doute à prescrire qu'elle doit se faire par lettre recommandée à la poste.

Logiquement, le délai d'un mois prévu à l'alinéa 2 court à partir de la réception des documents modifiés. Il vaudrait mieux, néanmoins, le dire expressément dans le texte.

De même dans le cas visé par cet alinéa, le défaut de toute notification faite par le collège au lotisseur dans le délai d'un mois devrait avoir pour conséquence que les documents modifiés sont censés avoir été approuvés par le collège.

Compte tenu de toutes ces observations et de certaines autres, qui sont de pure forme et ne requierent aucun commentaire, il est proposé de rédiger l'article 6 du projet comme suit :

"Article ...

Dans le délai de dix-huit mois à partir de la délivrance du permis de lotir le lotisseur soumet à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins le dossier complet de l'entreprise, accompagné de toutes les pièces justificatives y afférentes. Si le dossier n'est pas en tous points conforme aux dispositions de la délibération du conseil communal relative au tracé et à l'équipement des voies à ouvrir ou à modifier ou aux dispositions relatives à ces voies qui ont été insérées dans le permis, le collège fait part au lotisseur de ses observations sur ces points et lui propose,

.../...

le cas échéant, les modifications appropriées, dans les trois mois de la réception du dossier.

Le lotisseur soumet à nouveau au collège les documents modifiés. Le collège dispose d'un mois à compter de la réception de ces documents pour communiquer au lotisseur ses observations éventuelles et pour lui proposer, le cas échéant, des modifications supplémentaires.

Tant la communication du dossier de l'entreprise au collège par le lotisseur que la communication à celui-ci des observations et propositions du collège se font par lettre recommandée à la poste.

Si, à l'expiration des délais prévus par le présent article, il n'a fait ni observations ni propositions modificatives, le collège est censé avoir approuvé les documents qui lui ont été soumis".

Article 7.

Par souci de concordance avec le texte néerlandais, il y aurait lieu d'écrire, à l'alinéa 1er, "documents approuvés" au lieu de "documents acceptés".

Articles 8 et 9.

Ces articles organisent la surveillance des travaux et confèrent au collège le droit de décider l'arrêt des travaux qui ne sont pas exécutés selon les règles de l'art

.../...

ou conformément aux dispositions de la délibération du conseil communal concernant le tracé et l'équipement des voies à ouvrir ou à modifier ou à celles du permis de lotir délivré.

Chargé de la direction des travaux communaux en vertu de l'article 90, alinéa 1er, 6°, de la loi communale, le collège des bourgmestre et échevins apparaît comme l'organe le mieux qualifié pour surveiller l'exécution par le lotisseur des travaux qui lui ont été imposés. Il s'indique dès lors de le charger de cette surveillance.

Le délai prévu par l'alinéa 2 de l'article 8 est, par essence, un délai d'ordre.

L'ordre d'entamer les travaux ne peut évidemment pas être donné lorsque le lotisseur exécute lui-même les travaux.

Compte tenu de toutes ces observations, l'article 8 du projet serait mieux rédigé comme suit :

"Article ...

Le lotisseur communique au collège des bourgmestre et échevins, au moins dix jours à l'avance, la date à laquelle les travaux seront entamés.

Dans les dix jours de la réception de cette communication le collège fait connaître au lotisseur le nom de la personne qu'il a désignée pour surveiller les travaux".

*

* *

.../...

Les alinéas 1er, 3 et 4 de l'article 9 s'inspirent manifestement de l'article 47 de l'arrêté ministériel du 14 octobre 1964.

Comme il ne semble pas y avoir de motifs de s'écarter sur ces points dudit article, il conviendrait, à l'alinéa 1er de l'article 9 du projet, de remplacer les mots "dans les cinq jours" par le mot "immédiatement" et, à l'alinéa 4, d'écrire "son silence" au lieu de "son abstention" et d'insérer après le mot "considéré" les mots "après ce délai", placés entre virgules.

A l'alinéa 1er, il vaudrait mieux, en outre, remplacer les mots "documents régissant l'entreprise" par les mots "documents de l'entreprise", qui sont aussi employés à l'alinéa 1er de l'article 6 du projet.

Selon les déclarations du fonctionnaire délégué, les moyens de défense dont il est question à l'alinéa 3 peuvent également être dirigés contre l'ordre d'arrêter les travaux. Afin d'assurer que le délai pour faire valoir les moyens de défense, tant contre les manquements constatés que contre l'ordre d'arrêter les travaux, commence à courir au même moment, il vaudrait mieux disposer que l'ordre éventuel d'arrêter les travaux doit être inclus dans le procès-verbal constatant les manquements.

A celui qui reconnaît tout de suite les manquements constatés, le projet impose l'obligation de les réparer "dans les quinze jours suivant le jour déterminé par la date postale de la transmission du procès-verbal prévu à l'alinéa 1er". Cette obligation n'est pas reprise à l'égard du lotisseur

.../...

ou de l'entrepreneur qui conteste les manquements constatés. Or, il entre manifestement dans l'intention du Gouvernement d'imposer ce lotisseur ou à cet entrepreneur la même obligation lorsque les manquements constatés dans le procès-verbal du collège sont confirmés par l'expert. Il va de soi qu'à leur égard le délai commencera à courir à partir de la date à laquelle les conclusions de l'expert leur auront été notifiées.

Si le lotisseur reconnu en défaut n'exécute pas cette obligation, le conseil communal peut décider que la commune agira en ses lieu et place et poursuivra, à ses frais, l'exécution des travaux (voir l'article 11, alinéa 1er, 4°, du projet).

L'intervention d'office du conseil communal en vue de la réparation des manquements relevés ne paraît justifiée que dans le seul cas visé à l'article 2, f), du projet, à savoir lorsque le lotisseur a déjà exposé en vente, vendu, etc. des lots après avoir fourni les garanties financières nécessaires à l'exécution des travaux.

Dans les autres cas, il y a interdiction pure et simple, pour le lotisseur qui a poursuivi les travaux sans réparer les manquements constatés, d'exposer en vente, de vendre etc. des lots, même après qu'il a achevé les travaux.

Il y aurait lieu d'en tenir compte à l'article 11, 4°, du projet. Cet article devrait en outre fixer le délai à l'expiration duquel le conseil communal est autorisé à décider que la commune poursuivra l'exécution des travaux en lieu et place du lotisseur.

.../...

Le 4° précité serait dès lors mieux rédigé comme suit :

"4° , si les manquements constatés conformément à l'article 9 dans le procès-verbal du collège ou dans les conclusions de l'expert n'ont pas été réparés dans les (trente) jours qui suivent la date à laquelle ce procès-verbal ou ces conclusions ont été remis à la poste aux fins d'expédition".

Compte tenu de ce qui précède et de certaines observations de pure forme, qui ne nécessitent aucun commentaire, il est proposé de rédiger l'article 9 du projet comme suit :

"Article ...

Tous les manquements aux obligations stipulées dans les documents de l'entreprise approuvés ou aux règles de l'art sont constatés par un procès-verbal dressé par le collège des bourgmestre et échevins et dont une copie est transmise immédiatement au lotisseur et à l'entrepreneur par lettre recommandée à la poste.

En outre le collège ordonne, s'il y a lieu, l'arrêt total ou partiel des travaux et inclut cet ordre dans le procès-verbal prévu à l'alinéa 1er.

Dans les quinze jours ... (comme au projet).

Son silence est considéré, après ce délai, comme une reconnaissance des faits constatés.

.../...

En cas de désaccord persistant entre parties, le lotisseur ou l'entrepreneur peut demander au collège que l'affaire soit tranchée par un expert, qu'elles désignent conjointement. Le lotisseur et l'entrepreneur, d'une part, le collège, d'autre part, peuvent désigner un expert séparément. A défaut de s'entendre, les deux experts ainsi désignés font appel à un troisième, dont les conclusions sont décisives.

La partie qui, dans les dix jours de la communication que l'autre partie lui a faite, par lettre recommandée à la poste, de l'identité de l'expert qu'elle propose de désigner, s'abstient de communiquer à cette partie l'identité d'un autre expert désigné par elle, est censée accepter l'expert que cette partie a proposé de désigner.

Les experts communiquent leurs conclusions simultanément au lotisseur et au collège, par lettre recommandée à la poste, dans les quinze jours qui suivent la date à laquelle ils ont reçu leur mission; s'il est fait appel à un troisième expert, le délai court à partir du jour où celui-ci a été avisé de sa désignation.

Article 10.

S'il n'est question, dans cet article, que de "l'achèvement des travaux d'équipement", ce n'est pas, selon le fonctionnaire délégué, parce que seul l'achèvement de ces

.../...

travaux est visé mais aussi parce que l'achèvement des travaux d'équipement marque la fin de l'ensemble des travaux imposés, relatifs à la création ou la modification et à l'équipement des voiries; une fois les travaux d'équipement achevés, c'est l'ensemble des travaux d'aménagement ou de modification et d'équipement des voiries qui est terminé.

Il peut toutefois se faire qu'un chemin doit par exemple simplement être élargi sans qu'il y ait lieu à exécution de travaux spécifiques d'équipement de ce chemin. On ne peut guère, dans ce cas, parler de "l'achèvement des travaux d'équipement".

Pour écarter toute possibilité de doute ou de confusion quant à la portée exacte de la première disposition de l'article 10, il est recommandé d'écrire "achèvement des travaux".

Les mots "assisté éventuellement d'un technicien qu'il désigne", qui ne figurent du reste pas à l'article 15 du projet, sont superflus et peuvent être supprimés.

L'alinéa 2 dispose qu'une copie du procès-verbal de la réception provisoire doit être adressée au fonctionnaire délégué du Ministère des Travaux publics.

Cette communication est superflue étant donné qu'en vertu de l'article 57bis, § 3, alinéa 1er, de la loi sur l'urbanisme le fonctionnaire délégué reçoit une copie du certificat que le collège est tenu de remettre au lotisseur en constatation du fait que celui-ci a exécuté les travaux et

charges imposés ou a fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

Si le lotisseur exécute lui-même les travaux, il est réputé avoir dûment exécuté les travaux et charges le jour de la réception provisoire : en principe, le collège lui délivre d'office, ce jour là, le certificat prévu par l'article 57bis, § 3, alinéa 1er, de la loi sur l'urbanisme.

Dans le cas visé à l'article 2, f, du projet, le lotisseur a fourni les garanties financières requises pour l'exécution des travaux et charges imposés dès qu'il s'est dûment acquitté des engagements spécifiés dans cette disposition: le collège est tenu, à partir de cet instant, de lui délivrer ledit certificat.

Le texte proposé ci-après pour l'alinéa 2 de l'article 10 tient compte de toutes ces observations :

"Le jour de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire des travaux, le collège délivre au lotisseur, conformément à l'article 57bis, § 3, alinéa 1er, de la loi du 29 mars 1962, le certificat constatant qu'il a exécuté les travaux et les charges imposés, à moins que le collège ne lui ait déjà, le cas échéant, délivré le certificat attestant qu'il a fourni les garanties financières nécessaires à l'exécution de ces travaux et charges".

L'alinéa 3 est une mesure d'exécution de l'article 57bis, § 3, alinéa 2, de la loi sur l'urbanisme. Une référence expresse à cette disposition assurerait sans doute une meilleure compréhension du texte. Il est proposé de rédiger le début de l'alinéa comme suit :

.../...

"Aussi longtemps qu'il est responsable de l'équipement du lotissement conformément à l'article 57bis, § 3, alinéa 2, de la loi sur l'urbanisme, le lotisseur exécute, à la demande du collège ...".

Article 11.

Cet article habilite le conseil communal à donner d'office ordre au collège des bourgmestre et échevins d'exécuter ou de poursuivre les travaux en lieu et place du lotisseur mais à ses frais,

1° lorsque le lotisseur tarde à exécuter ou à faire exécuter les travaux;

2° lorsque les travaux sont trop longtemps interrompus;

3° lorsque la durée des travaux se prolonge exagérément;

4° lorsque les manquements et vices dûment constatés dans l'exécution des travaux ne sont pas réparés dans le délai prescrit.

Ainsi qu'il a déjà été exposé, l'article 11 du projet n'est justifié que dans le cas où le lotisseur omet d'exécuter ou d'achever les travaux et charges imposés après qu'il a commencé à réaliser le lotissement, c'est-à-dire dans le cas visé à l'article 2, f), du projet.

.../...

Compte tenu de ces observations et de certaines autres, qui sont de pure forme et qui ne nécessitent aucun commentaire, il est proposé de rédiger l'article 11 du projet comme suit :

"Article ...

Dans le cas visé à l'article 2, f), du présent arrêté, le conseil communal peut donner ordre au collège des bourgmestre et échevins de faire exécuter ou poursuivre les travaux imposés par le permis de lotir en lieu et place du lotisseur et à ses frais :

1° si les travaux n'ont pas été entamés six mois après la notification du certificat prévu à l'article 57bis, § 3, alinéa 1er, de la loi du 29 mars 1962;

2° si les travaux sont arrêtés depuis plus de six mois;

3° au cas où les travaux devaient être achevés avant une date déterminée, si plus de douze mois se sont écoulés depuis cette date ;

4° (voir le texte proposé à l'occasion de l'examen de l'article 9 du projet).

La délibération du conseil communal doit être motivée et est notifiée, par lettre recommandée à la poste, au lotisseur et à l'organisme financier qui a accordé le crédit ou la garantie bancaire".

.../...

Article 12.

Le terme "travaux d'équipement" est inadéquat : il exclut les travaux de création de voiries. Il ressort à suffisance du contexte qu'il s'agit des travaux dont il est question dans les autres articles du projet. Il suffit donc de dire "les travaux".

Pour les motifs déjà exposés, le délai prévu à l'alinéa 1er ne saurait être qu'un délai d'ordre.

L'alinéa 2 gagnerait en clarté s'il était rédigé comme suit :

"Les provisions complémentaires pour frais d'études et le solde éventuel de ceux-ci sont versés ...".

Chargé de la direction des travaux communaux (article 90, alinéa 1er, 6°, de la loi communale), le collège des bourgmestre et échevins est l'organe compétent de la commune pour exécuter les missions définies à l'article 12 du projet.

En réalité, le lotisseur obtient un exemplaire de tous les documents qui forment le dossier de l'entreprise. On écrira donc à l'alinéa 4 :

.../...

"Dans les quinze jours de la réception du dossier de l'entreprise transmis par l'auteur du projet, le collège des bourgmestre et échevins fait parvenir un exemplaire de ce dossier au lotisseur".

Etant donné que le collège communique ses observations éventuelles également au lotisseur, on ne voit pas bien quelle est exactement la portée de la disposition : "Il en est de même pour le lotisseur vis-à-vis du collège des bourgmestre et échevins". La question demeure, notamment, de savoir si le délai dont dispose le lotisseur court en même temps que celui laissé au collège. De plus, le délai fixé à l'égard du lotisseur n'a pas le même point de départ que celui dont dispose le collège.

Il est recommandé de préciser dans le texte du projet le point de départ de chacun des délais fixés.

Il paraît logique d'impartir également à l'auteur du projet un délai dans lequel il doit donner suite à la demande du collège tendant à modifier les documents de l'entreprise.

Enfin, la dernière phrase de l'alinéa 5 ne permet pas de déterminer avec certitude de quelle manière les observations ou suggestions faites par le lotisseur pourront encore influer sur la fixation définitive du projet.

.../...

Pour tous ces motifs, il est proposé de rédiger l'alinéa 5 comme suit :

"Dans les soixante jours de la réception du dossier de l'entreprise, le collège communique par écrit ses observations et suggestions à l'auteur du projet et au lotisseur. Celui-ci fait parvenir ses observations et suggestions au collège dans les soixante jours de la réception d'un exemplaire du dossier de l'entreprise ou des observations et suggestions du collège. Le collège se prononce sur les observations et suggestions du lotisseur dans les trente jours de leur communication, et informe l'auteur du projet de celles qu'il juge fondées. L'auteur du projet donne suite à toute demande du collège tendant à modifier les documents de l'entreprise, dans les trente jours de leur réception. Le collège se prononce sur les documents modifiés par l'auteur du projet dans les trente jours de leur communication".

Tous ces délais constituent, bien entendu, des délais d'ordre.

Compte tenu de certaines observations de pure forme, qui ne requièrent aucun commentaire, il est proposé de rédiger l'alinéa 6 comme suit :

"Le collège ou le lotisseur sont censés avoir définitivement accepté les documents qui n'ont pas fait l'objet d'observations ou de suggestions dans les délais fixés".

.../...

La disposition de l'alinéa 7 pourrait être insérée dans le texte proposé pour l'alinéa 5, après les mots "qu'il juge fondées"; on la rédigera comme suit :

"...; il rejette les autres observations et suggestions par décision motivée qu'il notifie au lotisseur".

En ce qui concerne l'alinéa 8 : l'emploi de la locution "entre autres" dans un texte normatif doit être évité autant que possible. A la différence du texte néerlandais, le texte français ne fait pas état des "gemeentebedrijven" (régies communales) pour la distribution d'eau, d'électricité et de gaz.

La phrase "Etudier l'équipement de la nouvelle voirie compte tenu des installations qui leur sont concédées" ne dit pas tout à fait la même chose que le texte néerlandais : "De uitrusting van de nieuwe wegen met de hun "geconcessionneerde" installaties bestuderen". Il importe de mieux assurer la concordance entre les deux versions.

La rédaction suivante est suggérée :

"Dès qu'il est en possession du dossier de l'entreprise, le collège en envoie un exemplaire aux sociétés concessionnaires ou aux régies communales intéressées, en leur demandant d'étudier l'équipement de la nouvelle voirie ou de la voirie à modifier en ce qui

.../...

concerne le service public qui leur est concédé, y compris l'éclairage public, d'indiquer, le cas échéant, les modifications qui doivent être apportées, du fait du lotissement, aux installations qu'elles gèrent et d'estimer le coût de chacun des travaux à exécuter par elles. Le collège communique ces devis au lotisseur dans les quinze jours de leur réception.".

Selon les déclarations du fonctionnaire délégué, l'alinéa 7 doit également s'appliquer, dans la pensée du Gouvernement, aux observations que le lotisseur ferait éventuellement valoir au sujet des devis établis par les sociétés concessionnaires ou les régies communales.

Si l'alinéa 5 est rédigé comme il a été proposé ci-avant, une référence à cet alinéa suffit. L'alinéa dernier de l'article 12 du projet pourrait alors être libellé comme suit :

"Les dispositions de l'alinéa 5 sont applicables aux observations que le lotisseur fait valoir au sujet de ces devis".

.../...

Article 13.

Les mots "Après délivrance du permis de bâtir" signifient, selon le fonctionnaire délégué, que, dans les cas où l'exécution des travaux imposés requiert un permis de bâtir en vertu de l'article 44 de la loi sur l'urbanisme, l'approbation par le collège du dossier de l'entreprise ne dispense pas le lotisseur de l'obligation d'obtenir ce permis.

L'intention du Gouvernement serait mieux rendue par la formule "Sans préjudice de l'application de l'article 44 de la loi du 29 mars 1962".

Compte tenu des différents délais fixés à l'article 12 du projet, le point de départ du délai prévu à l'alinéa 1er de l'article 13 ne saurait être la date de la demande visée à l'alinéa 1er de l'article 12. Cela implique qu'après l'approbation du dossier de l'entreprise constitué par l'auteur du projet, le lotisseur aura à adresser au collège une nouvelle demande l'invitant à procéder à l'adjudication des travaux, sauf dans le cas où il a été convenu entre lui et la commune que les travaux seront exécutés par la commune elle-même ou sur la base d'un marché de gré à gré. Le projet gagnerait à être plus précis sur ce point.

Cette adjudication peut être restreinte, lorsque l'appel à la concurrence est limité à un nombre déterminé de soumissionnaires sélectionnés d'avance, ou public, lorsque l'appel à la concurrence est général.

.../...

Aux termes de l'alinéa 3, il appartient à la commune d'en décider. Il est recommandé de désigner dans le projet lequel des organes de la commune est compétent. Rien ne s'oppose à ce que ce soit le collège 1) parce qu'il s'agit de travaux de voirie qui, bien qu'exécutés par la commune, le sont aux frais du lotisseur et qu'il ne s'agit donc pas d'une mission réservée, par essence, au conseil communal; 2) parce qu'en vertu de l'article 90, alinéa 1er, 6°, de la loi communale, le collège est chargé de la direction des travaux communaux 3) parce que, de par les dispositions de la loi sur l'urbanisme, le collège est l'organe de la commune spécialement compétent en matière d'urbanisme.

Les "sociétés d'exploitation" doivent s'entendre. Les sociétés dont il est question à l'article 12, alinéa 8 du projet, c'est-à-dire les sociétés auxquelles la gestion d'un service public déterminé (distribution de gaz, d'eau, d'électricité, téléphone etc.) a été confiée par voie de concession; le terme "sociétés concessionnaires" paraît, dès lors, plus adéquat (cfr. l'article 14, alinéa 4, du projet).

Le Gouvernement n'entend pas enlever au collège le pouvoir de négocier avec le lotisseur la possibilité d'effectuer les travaux en régie ou par attribution directe à un entrepreneur de leur choix, si le lotisseur a déjà entamé la réalisation du lotissement, comme c'est le cas dans l'hypothèse visée à l'article 2, h), du projet.

.../...

Le Gouvernement entend uniquement faire en sorte qu'en pareille occurrence le collège n'attende pas pour agir, en vue de l'exécution des travaux, jusqu'à ce qu'il y soit invité par le lotisseur. Le texte pourrait sans doute le faire ressortir avec plus de clarté.

Par "soumission la plus intéressante" on entend l'offre qui est la plus avantageuse du point de vue économique, c'est-à-dire celle qui, eu égard à tout ce que l'entrepreneur propose ou offre quant au prix, à la qualité, aux délais d'exécution, aux garanties, aux références à des travaux antérieurs etc., s'avère la plus favorable. Cette offre ne sera donc pas nécessairement la plus basse.

L'alinéa dernier prévoit en outre que la désignation de l'adjudicataire est faite par le collège, d'un commun accord avec le lotisseur. Qu'adviendra-t-il cependant lorsque les parties ne parviennent pas à s'entendre sur ce point ? On pourrait sans doute procéder en pareille occurrence comme indiqué à l'article 9, alinéa dernier, du projet.

Compte tenu de toutes ces remarques et de certaines observations de pure forme, il est suggéré de rédiger l'article 13 du projet comme suit :

"Article ...

Sans préjudice de l'application de l'article 44 de la loi du 29 mars 1962, le collège des bourgmestre et échevins procède à l'adjudication des travaux qui ne sont pas exécutés par les soins des sociétés concessionnaires,

.../...

dans les deux mois qui suivent la demande que le lotisseur lui en aura faite par lettre recommandée à la poste, à moins qu'il ne convienne avec celui-ci que les travaux seront exécutés soit en régie soit sur la base d'un marché de gré à gré.

Le collège décide si l'adjudication sera restreinte ou non. Il détermine les modalités de soumission et d'examen des offres.

Il exécute d'office la mission définie à l'alinéa 1er lorsqu'un lot a été mis en vente ou vendu volontairement, a été offert en location ou loué pour plus de neuf ans, ou a été grevé d'un droit d'emphytéose ou de superficie.

Si le projet nécessite des modifications du ... (comme dans le projet).

En cas d'adjudication, le collège confie les travaux, d'un commun accord avec le lotisseur, au soumissionnaire qui a introduit l'offre la plus avantageuse. A défaut d'accord entre le collège et le lotisseur, il est procédé comme prévu à l'article (9 du projet), alinéas 5, 6 et 7, du présent arrêté" (texte de cet article 9, tel qu'il est proposé ci-dessus).

.../...

Article 14.

L'obligation imposée par l'alinéa 1er de l'article 14 du projet incombe, par essence, à tous les lotisseurs qui ne sont pas chargés de l'exécution des travaux. Or, les lotisseurs qui se trouvent dans le cas visé à l'article 2, g), sont déjà tenus de s'engager à ces obligations. A leur égard, la disposition de la première phrase de l'alinéa 1er de l'article 14 est, dès lors, superflue.

Si l'on s'en tient au système des engagements volontaires en remplacement de celui des charges rattachées d'autorité au permis, il serait logique d'exiger à l'article 2, h), que les lotisseurs qui se trouvent dans le cas visé par cette disposition prennent également les engagements prévus à l'article 2, g). La référence aux articles 12 et 14 de l'article 2, h), pourrait alors être omise et la première phrase de l'article 14 supprimée.

Si cette première phrase était néanmoins maintenue, la première phrase débuterait mieux par les mots "Dans les deux mois de l'attribution des travaux ou de la conclusion du contrat de régie ...". On éviterait ainsi que les mots "choix de l'adjudicataire" soient interprétés comme ne visant que le seul cas prévu à l'alinéa dernier de l'article précédent. Il y aura également lieu, dans ce cas, d'adapter l'article 2, g), 1°.

.../...

Pour les motifs exposés lors de l'examen de l'article 2, i), du projet, il y a lieu de supprimer la deuxième phrase de l'alinéa 1er de l'article 14 du projet.

La dernière phrase de l'alinéa 1er serait mieux insérée à l'article 2 du projet sous le forme d'un § 2, du moins si le Gouvernement maintient le système des engagements volontaires.

La rédaction de l'alinéa 2 tient compte des termes de 'alinéa 1er. Si la première phrase de l'alinéa 1er est omise, le texte de l'alinéa 2 devra évidemment être adapté.

L'alinéa 3, qui ne fait que reprendre la disposition de l'article 57bis, § 3, alinéa 1er, deuxième phrase de la loi sur l'urbanisme, gagnerait à être complétée par l'indication de la date à laquelle le collège doit remettre au lotisseur le certificat susvisé.

Le texte suivant est proposé pour l'alinéa 4 :

"Dès que la coordination des travaux de création et d'équipement des voiries le permet, le collège donne ordre aux sociétés concessionnaires ou aux régies communales d'exécuter les travaux qui leur sont réservés".

.../...

Le terme "augmentations contractuelles" désigne l'adaptation, stipulée dans le contrat d'entreprise, du prix convenu à la majoration des salaires et au renchérissement des matériaux et matières premières.

L'alinéa 5 gagnerait, dès lors, à être rédigé comme suit :

"Si le capital, le crédit ou le crédit bancaire deviennent insuffisants par suite de l'augmentation du coût des travaux, fondée sur les clauses du contrat de l'entreprise ou par suite de l'exécution de travaux supplémentaires résultant de l'exécution des travaux imposés, le lotisseur ouvre le crédit complémentaire, verse la somme complémentaire ou constitue la garantie bancaire complémentaire dans les trente jours de la date à laquelle le collège l'y a invité par lettre recommandée à la poste".

Article 15.

Pour les motifs déjà exposés, la communication du procès-verbal de réception provisoire au fonctionnaire délégué est superflue.

Etant donné que, ainsi qu'il a déjà été dit, il n'y a pas lieu, dans l'hypothèse visée à l'article 2, g) et h), d'imposer la constitution du crédit bancaire prévu par l'article 2, i) et que la section II du chapitre III ne trouve à s'appliquer que dans les hypothèses

.../...

visées à l'article 2, g) et h), les mots "et qui libère la garantie bancaire, prévue à l'article 2, littéra i" doivent être supprimés.

Eu égard à l'intention du Gouvernement, telle que précisée par le fonctionnaire délégué, et compte tenu de certaines observations de pure forme, qui ne requièrent aucun commentaire, il est proposé de rédiger l'alinéa 1er de l'article 15 du projet comme suit :

"Article ...

Dès l'achèvement des travaux, le collège procède à la réception provisoire. Il consigne l'acceptation provisoire des travaux dans un procès-verbal dont copie est communiquée au lotisseur.

Lorsque tous les frais afférents aux travaux ont été payés, mais en aucun cas avant la date de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire, le collège, selon le cas, informe le receveur communal que le solde du capital peut être remboursé ou l'organisme financier que le solde du crédit constitué peut être levé; copie de cet avis est communiquée au lotisseur.

Deux ans après la réception provisoire, le collège procède à la réception définitive des travaux. Il en dresse procès-verbal, dont copie est communiquée au lotisseur".

.../...

Article 16.

L'alinéa 1er de cet article implique que l'autorisation d'exécuter le lotissement par phases peut être obtenue non seulement au moment de la demande du permis de lotir (article 57bis, § 5, de la loi sur l'urbanisme) ou dans le délai de cinq ans à compter de la délivrance du permis de lotir lorsque celle-ci a eu lieu entre le 30 septembre 1968 et le 15 février 1971 (date de l'entrée en vigueur de la loi du 22 decémbre 1970) (article 74, § 2, alinéa 2, de la même loi) mais aussi lorsque le permis de lotir a été délivré après l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970, notamment au moyen d'une demande en modification du permis de lotir, qui sera introduite et instruite selon la procédure déterminée par l'article 57, § 2, de la même loi.

L'alinéa 2 énumère les points que l'autorité compétente doit préciser dans chaque autorisation d'exécuter un lotissement par phases.

Le 2° de cette énumération serait mieux omis parce qu'il s'accomode difficilement avec les dispositions de l'article 57bis, § 3, alinéa 1er, et § 5, de la loi sur l'urbanisme, et parce qu'il est du reste superflu. Les travaux qui, le cas échéant, intéressent l'ensemble du lotissement ne sauraient, par essence, faire

.../...

partie d'une phase de lotissement puisqu'ils concernent tout le territoire du lotissement. Ils ne peuvent pas davantage être ajoutés dans leur ensemble aux travaux relevant d'une phase déterminée puisque, cela reviendrait à rendre plus sévères les conditions prescrites au § 3, alinéa 1er pour que la réalisation de la phase de lotissement concernée puisse être entamée ainsi que les conditions de péremption prévues aux §§ 4 et 5. Ils peuvent, par contre, pour chaque phase, être rattachés aux travaux propres à cette phase : ils font alors partie des travaux exécutés dans les limites de chaque phase (voir le 3°).

Le 4° répète la disposition de l'article 57bis, § 5, de la loi sur l'urbanisme. Il convient de s'en tenir aussi fidèlement que possible aux termes de la loi.

Compte tenu de toutes ces observations et de certaines autres, qui sont de pure forme et ne requièrent aucun commentaire spécial, il est proposé de rédiger l'article 16 du projet comme suit :

"Article ...

L'autorisation d'exécuter un lotissement par phases peut également être obtenue après la délivrance du permis de lotir, par voie de modification du permis conformément aux règles prévues par l'article 57, § 2; de la loi du 29 mars 1962.

.../...

Toute autorisation d'exécuter un lotissement par phases détermine, en tenant compte des propositions du demandeur :

1. les limites de la zone concernée par chaque phase;

2. les travaux à exécuter dans les limites de chaque phase;

3. la date à laquelle le délai autre de péremption de cinq ans prend cours pour chaque phase, que la première".

*

* *

Il ressort des déclarations du fonctionnaire délégué que le Gouvernement souhaite compléter la section III du chapitre III du projet par une disposition prévoyant qu'au cas où l'exécution du lotissement par phases a été autorisée -peu importe sur la base de quel article (57, § 2, ou 57bis, § 5, ou 74, § 2, 2, alinéa 2)-, les règles établies par le projet sont appliquées à chaque phase prise isolément, comme si cette phase formait à elle seule un lotissement.

Cette disposition expliciterait ce que prévoit à cet égard l'article 57bis, § 3, alinéa 1er, et § 5, de la loi sur l'urbanisme. Elle serait conforme aux commentaires du rapport fait au nom des commissions réunies de la Justice et des Travaux publics par MM. HAMBYE et MERCHIERS (Sénat, session 1969-1970, n° 525, p. 60).

.../...

Elle pourrait faire l'objet d'un article distinct inséré dans la section III, immédiatement après l'article 16 du projet, et rédigé comme suit :

"Article ...

Si le lotisseur a l'autorisation d'exécuter le lotissement par phases, les règles établies par le présent arrêté sont appliquées successivement à l'ensemble des travaux appartenant respectivement à chacune des phases comme si cette phase formait un lotissement distinct".

Article 17.

Cet article a pour but de procurer à la commune les renseignements nécessaires pour l'inscription des nouveaux chemins dans l'atlas des voiries commmunales et pour l'inscription des terrains réservés dans les registres du cadastre.

L'obligation prévue par l'article 17 du projet peut être considérée comme une charge technique et financière au sens de l'article 58, alinéa 2, de la loi sur l'urbanisme.

Les dispositions de cet article trouveraient mieux leur place à l'article 2 du projet, où elles pourraient former un paragraphe distinct.

.../...

Articles 18 et 19.

Ces deux articles devraient former ensemble le dernier chapitre - le chapitre IV -, intitulé "dispositions finales".

De kamer was samengesteld uit

de Heren : F. LEPAGE, eerste voorzitter,
Messieurs : premier président,

A. DEPONDT, staatsraden,
H. COREMANS, conseillers d'Etat,

J. DE MEYER, bijzitters van de afdeling wetgeving,
F. DE KEMPENEER, assesseurs de la section de législation,

E. VAN VYVE, afdelingsgriffier.
greffier de section.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. A. DEPONDT.

Het verslag werd uitgebracht door de H. Ch. TACQ, eerste auditeur.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. A. DEPONDT.

Le rapport a été présenté par M. Ch. TACQ, premier auditeur.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER, DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

E. VAN VYVE. F. LEPAGE.