

8. L'étranger C.E. qui ne remplit pas ou ne remplit plus les conditions pour bénéficier du droit de séjour en qualité d'étudiant conserve toutefois, sans limites, le droit de se prévaloir d'autres dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1981, notamment les dispositions relatives aux destinataires de services ou aux non-actifs, dans les conditions prévues par ces mêmes dispositions.

9. Sur le plan organisationnel, les dossiers des étrangers C.E. « étudiants » relèvent, sauf pour ce qui concerne la délivrance éventuelle de visa, de la compétence de la 2<sup>e</sup> direction (bureau EF ou EN) de l'Office des étrangers.

Il y aura donc lieu de contacter ce service pour tout problème relatif à l'application des nouvelles dispositions.

Bruxelles, le 22 février 1995.

Le Ministre de l'Intérieur,

J. Vande Lanotte.

8. De E.G.-vreemdeling die niet of meer aan de voorwaarden voldoet om van een verblijfsrecht in de hoedanigheid van student te genieten, behoudt echter, zonder beperking, het recht zich te beroepen op andere bepalingen van het koninklijk besluit van 8 oktober 1981 inzonderheid op de bepalingen met betrekking tot diegenen die van het verrichten van diensten genieten, en de niet-actieveelingen, in de voorwaarden die door deze zelfde bepalingen bepaald worden.

9. Op organisatorisch vlak, behoren de dossiers van de E.G.-vreemdelingen « studenten » tot de bevoegdheid van de 2<sup>e</sup> directie (bureau EF of EN) van de Dienst Vreemdelingenzaken, behalve voor wat de gebeurlijke afgifte van visa betreft.

Er dient dus met deze dienst contact opgenomen te worden voor elk probleem met betrekking tot de toepassing van de nieuwe bepalingen.

Brussel, 22 februari 1995.

De Minister van Binnenlandse Zaken,

J. Vande Lanotte.

## GOVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION — GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

### REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

#### MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C — 31102]

17 FEVRIER 1995. — Circulaire ministérielle n° 008 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques en application de l'article 174 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme

Aux collègues des bourgmestre et échevins,

Au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement,

Le Gouvernement a approuvé en date du 12 janvier 1995 un arrêté modifiant l'arrêté du 3 juillet 1992 relatif aux renseignements urbanistiques.

Cet arrêté modificatif vise à permettre à toute personne intéressée de solliciter par le formulaire de demande de renseignements urbanistiques, complémentaires aux informations communiquées au sujet des dispositions des plans et règlements en vigueur, des informations précises quant à l'utilisation d'un immeuble, et notamment quant à la reconnaissance de la régularité d'un changement d'utilisation d'un bien avant l'entrée en vigueur du Titre Ier, article 2, 2<sup>e</sup>, g, du règlement sur les bâtisses de l'agglomération de Bruxelles en 1975.

La présente circulaire a pour but :

1<sup>o</sup> de rappeler les règles d'usage desdits renseignements urbanistiques quant à la situation urbanistique du bien;

2<sup>o</sup> de préciser la portée exacte de l'information relative à l'utilisation spécifique d'un bien communiquée dans le cadre des renseignements urbanistiques afin qu'aucun malentendu ne puisse surgir quant à la portée de ces renseignements.

I. L'utilisation du formulaire des renseignements urbanistiques

A titre d'aide-mémoire, nous nous proposons de reprendre ici les rubriques que vos services sont amenés à compléter en indiquant quels types d'information y seront reproduites.

a) En ce qui concerne la destination.

Il convient de relever parmi les dispositions en vigueur celles qui déterminent de la manière la plus précise la destination du bien; selon le cas, il peut s'agir :

- du projet de plan ou du plan régional de développement;
- du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise;
- du projet de plan ou du plan régional d'affectation du soi;

#### MINISTERIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C — 31102]

17 FEBRUARI 1995. — Ministeriële omzendbrief nr. 008 betreffende de afgifte van stedenbouwkundige inlichtingen in toepassing van artikel 174 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw

Aan de colleges van burgemeester en schepenen,

Aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van ruimtelijke ordening en huisvesting.

De Regering heeft een besluit houdende wijziging van het besluit van 3 juli 1992 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen op 12 januari 1995 goedgekeurd.

Dit wijzigend besluit maakt het mogelijk voor elke belanghebbende om via het formulier van aanvraag om stedenbouwkundige inlichtingen, in aanvulling van de informatie die over de bepalingen van de vigerende plannen en verordeningen medegedeeld werden, nadere informatie aan te vragen over het gebruik van een gebouw, en onder meer over de erkenning van de regelmatigheid van een gebruikswijziging van een goed vóór de inwerkingtreding in 1975 van Titel I, artikel 2, 2<sup>e</sup>, g, van de bouwverordening van de Brusselse agglomeratie.

Deze omzendbrief heeft tot doel :

1<sup>o</sup> de gebruikelijke regelen van voornoemde stedenbouwkundige inlichtingen inzake de stedenbouwkundige situatie van het goed te herhalen;

2<sup>o</sup> de duidelijke draagwijdte van de informatie betreffende het specifieke gebruik van een goed, medegedeeld in het kader van de stedenbouwkundige inlichtingen, te preciseren ten einde elk misverstand te vermijden inzake de draagwijdte van deze inlichtingen.

I. Gebruik van het formulier betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen

Pro memorie hernemen we hier de rubrieken die uw diensten moeten invullen met de aard van de informatie die in deze rubrieken zullen voorkomen.

a) Wat de bestemming betreft.

Onder de vigerende bepalingen moeten deze herhaald worden die de duidelijkste definitie van de bestemming van het goed inhouden; naar gelang van het geval gaat het om :

- het ontwerp van gewestelijk ontwikkelingsplan of het gewestelijk ontwikkelingsplan;
- het gewestplan van de Brusselse agglomeratie;
- het ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan of het gewestelijk bestemmingsplan;

- du plan communal de développement de la commune;
- d'un plan particulier d'affectation du sol;
- d'un dossier de base d'un plan particulier d'affectation du sol approuvé;
- d'un permis de lotir non périmé;
- d'un permis de lotir (ou « lotissement ») autorisé et ayant eu un début d'exécution mais périmé à la date de délivrance des renseignements urbanistiques;
- d'un plan d'alignement en vigueur.

b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis.

Il convient de reprendre les dispositions qui sont plus spécialement relatives à ces conditions; il peut s'agir, selon le cas :

- d'un plan d'alignement en vigueur;
- d'un permis de lotir non périmé;
- d'un permis de lotir (ou « lotissement ») autorisé et ayant eu un début d'exécution mais périmé à la date de délivrance des renseignements urbanistiques;
- d'un règlement régional d'urbanisme;
- d'un règlement communal d'urbanisme.

c) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien.

Cette rubrique n'appelle aucun commentaire, les formulaires étant explicites à ce sujet.

#### d) Autres renseignements.

Il y a lieu de mentionner, selon les cas :

- que le bien a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande de renseignements;
- que le bien est classé comme monument ou site, est inscrit sur la liste de sauvegarde, est inscrit à l'inventaire, ou fait l'objet d'une proposition de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde, ou encore est situé dans la zone de protection d'un bien classé en application de la législation sur la conservation du patrimoine immobilier;
- que le bien est situé totalement ou partiellement dans une réserve naturelle en application de la législation sur la conservation de la nature;
- que le bien a été déclaré insalubre, inhabitable par arrêté du bourgmestre;
- que le bien est compris dans le périmètre de revitalisation d'un quartier, visé par l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers;
- que le bien est grevé d'un droit de préemption en vertu de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale.

Il y a donc lieu de reprendre sous ce point tous les actes qui conditionnent directement ou indirectement l'usage du bien considéré.

Relativement aux informations données aux points a, b et d, il convient bien entendu de mentionner l'autorité qui a approuvé ou adopté les plans, règlements et actes visés ainsi que la date de cette approbation ou adoption.

## II. La confirmation de la régularité du changement d'utilisation

Depuis plusieurs années, un certain nombre d'acteurs privés ou publics se sont inquiétés de l'incertitude de statut urbanistique des biens qu'ils ont à gérer ou à l'égard desquels ils sont appelés à instrumenter. Nous pensons ici, notamment aux agents immobiliers et aux notaires.

Cette inquiétude concerne notamment l'utilisation en bureaux d'immeubles d'habitation, lorsque cette utilisation a pu être opérée sans travaux soumis en tant que tels à un permis de bâtir. Ce changement d'utilisation a par ailleurs pu être réalisé sans qu'il soit visible depuis la voie publique.

Le changement d'utilisation ne se révèle souvent qu'à l'occasion d'une demande de permis d'urbanisme relative à des travaux soumis à permis ou à l'occasion d'enquêtes sur le terrain.

À l'égard de ceux qui ont à opérer un acte de translation de droits réels sur un bien, qu'ils soient agents immobiliers ou notaires, il n'est pas prévu d'instrument réglementaire permettant d'établir, avec une relative certitude, que l'utilisation qui s'est opérée sur un bien, à un moment donné, l'a été régulièrement.

- het gemeentelijk ontwikkelingsplan;
- een bijzonder bestemmingsplan;
- een goedgekeurd basisdossier van een bijzonder bestemmingsplan;
- een niet-vervallen verkavelingsvergunning;
- een goedgekeurde doch op de datum waarop de stedenbouwkundige inlichtingen afgegeven worden vervallen verkavelingsvergunning waarvan de uitvoering aangevat werd;
- een vigerend rooiplan.

b) Wat de voorwaarden betreft waaraan een bouwproject onderworpen zou zijn.

Hier worden de bepalingen in het bijzonder betreffende voornoemde voorwaarden vermeld; het betreft, naar gelang van het geval :

- een vigerend rooiplan;
- een niet-vervallen verkavelingsvergunning;
- een goedgekeurd doch op de datum waarop de stedenbouwkundige inlichtingen afgegeven worden vervallen verkavelingsvergunning waarvan de uitvoering aangevat werd;
- een gewestelijke stedenbouwkundige verordening;
- een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

c) Wat de eventuele onteigening van een goed betreft.

Deze rubriek vereist geen commentaar daar de formulieren dienaangaande expliciet zijn.

#### d) Andere inlichtingen.

Naar gelang van het geval dient vermeld te worden :

- dat het goed het voorwerp uitgemaakt heeft van een stedenbouwkundig attest of van een stedenbouwkundige vergunning die afgegeven werd binnen drie jaar vóór de aanvraag om inlichtingen;
- dat het goed als monument of landschap beschermd is, op de bewaarlijst ingeschreven is, in de inventaris ingeschreven is of het voorwerp uitmaakt van een beschermingsvoorstel of een inschrijvingsvoorstel op de bewaarlijst, of gelegen is binnen de vrijwaringszone van een beschermd goed in toepassing van de wetgeving over het behoud van het onroerend erfgoed;
- dat het goed gedeeltelijk of volledig in een natuurreservaat gelegen is in toepassing van de wetgeving over het natuurbehoud;
- dat het goed ongezond en onbewoonbaar verklaard werd bij besluit van de burgemeester;
- dat het goed gelegen is binnen de perimeteer voor wijkherwaardering zoals bedoeld in de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken;
- dat het goed belast is met een voorkeepsrecht krachtens de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Onder dit punt moeten bijgevolg alle handelingen opgenomen worden die het gebruik van het betrokken goed rechtstreeks of onrechtstreeks beïnvloeden.

In verband met de informatie gegeven onder punt a, b en d moeten vanzelfsprekend de overheid die de bedoelde plannen, verordeningen en handelingen goedgekeurd of aangenomen heeft alsmede de datum van deze goedkeuring of aanneming vermeld worden.

## II. Bevestiging van de regelmatigheid van de gebruikswijziging

Sinds een paar jaar is er onzekerheid ontstaan bij personen privé of openbare personen over het onzeker stedenbouwkundig statuut van de goederen die ze moeten beheren of waarvoor zij akten moeten opmaken. We denken onder meer aan de vastgoedmakelaars en aan de notarissen.

Deze onzekerheid betreft onder meer het gebruik van woongebouwen als kantoor wanneer dit gebruik doorgevoerd werd zonder werken als dusdanig onderworpen aan een bouwvergunning. Deze gebruikswijziging kon bovendien uitgevoerd worden zonder zichtbaar te zijn van op de openbare weg.

De gebruikswijziging komt vaak enkel aan het licht ter gelegenheid van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning betreffende werken onderworpen aan een vergunning of gedurende een onderzoek ter plaatse.

Ten opzichte van degenen, vastgoedmakelaars of notarissen, die tot een overdracht van zakelijke rechten op een goed moeten overgaan, is geen verordenend instrument voorzien dat met een betrekkelijke zekerheid kan stellen dat de operatie die op een bepaald ogenblik plaatsgevonden heeft, regelmatig was.

On sait que le permis d'urbanisme n'est pas une attestation : il crée des droits en levant l'interdiction générale de réaliser des actes ou travaux instituée par l'article 84 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, raison pour laquelle le permis est préalable à l'exécution des actes et travaux. Ce principe était déjà institué par l'article 44 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Quant au certificat d'urbanisme, il n'a pour objet, lorsqu'il est facultatif — c'est-à-dire en dehors de l'hypothèse de l'alinéa 2 de l'article 156 de l'ordonnance organique — que de s'enquérir du sort qui serait réservé à une demande de permis d'urbanisme.

Il manquait donc un outil susceptible de renseigner tant les agents immobiliers — pour leur permettre d'informer le plus complètement possible leurs clients et les notaires — pour leur permettre de remplir leur devoir d'information des parties avec le plus de garanties possible, que toute personne intéressée de connaître le statut d'un bien immobilier.

Plutôt que de créer un document nouveau, il a été jugé opportun de tirer profit de l'arrêté du 3 juillet 1992 relatif aux renseignements urbanistiques et d'en adapter les formulaires de demande et de délivrance, afin d'y introduire la confirmation de la régularité du changement d'utilisation opéré. A cet égard, rappelons que des renseignements urbanistiques incorrects n'annulent pas l'irrégularité d'une utilisation (par exemple contraire à un plan en vigueur).

Le formulaire de renseignements urbanistiques permet désormais d'obtenir l'information sur le fait qu'un changement d'utilisation s'est opéré sans commettre d'infraction.

Il est cependant exigé du demandeur qu'il produise à l'appui de sa demande la preuve de l'utilisation habituelle du bien et, ce, par toutes voies de droit.

Ainsi, outre la copie de baux enregistrés, l'utilisation d'un immeuble à une affectation donnée peut être corroborée par les données du registre de la population (absence de personnes domiciliées ou domiciliation d'un seul administrateur de la société), par l'absence de déclaration d'impôts des personnes physiques à l'adresse, par la qualification du bien sur la matrice cadastrale, et toutes autres pièces justifiant du caractère non occulte de l'activité.

L'autorité compétente délivrera le formulaire de renseignements urbanistiques complété comme il se doit, en mentionnant l'utilisation du bien, laquelle peut résulter d'un changement d'utilisation opéré régulièrement.

Nous attirons donc votre attention sur le fait que la confirmation portée par le formulaire de renseignements urbanistiques ne constitue pas un titre urbanistique attribuant rétroactivement au bien l'affectation attestée, de manière telle que cette affectation serait acquise de droit pour l'avenir et qu'elle serait comme telle transmissible. Cette confirmation permet seulement de dégrever le bien visé de l'incertitude quant à la régularité du changement d'utilisation opéré à un moment donné.

Confier à ce formulaire de renseignements urbanistiques la portée de titre urbanistique créant des droits serait illégal, car contraire à l'ordonnance et au fondement même de la législation urbanistique.

III. Il convient également d'insister sur les considérations qui suivent

1° L'article 174 impose la délivrance des renseignements urbanistiques dans les trente jours qui suivent la demande. Le respect de cette disposition est impératif.

2° La transmission obligatoire de la copie des renseignements urbanistiques délivrés par l'autorité communale au fonctionnaire délégué ou de ceux délivrés par ce dernier à l'autorité communale est importante pour assurer une gestion administrative cohérente.

3° Lors de la délivrance de ces renseignements, il est important de faire usage, en ce qui concerne la destination ou l'utilisation d'un bien, des termes définis dans les glossaires des plans en vigueur afin de lever toute équivoque.

Bruxelles, le 17 février 1995.

Le Ministre-Président  
chargé de l'Aménagement du Territoire,  
des Pouvoirs locaux et de l'Emploi,

Ch. Picqué.

Le Secrétaire d'Etat,  
R. Hotyat.

Men weet dat de stedenbouwkundige vergunning geen bewijs is : ze schep't rechten door het algemene verbod om handelingen of werken, ingesteld bij artikel 84 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, op te heffen, reden waarvoor de vergunning de uitvoering van de handelingen en werken voorafgaat. Dit beginsel was reeds vervat in het artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.

Wat het stedenbouwkundig attest betreft, heeft het enkel tot doel, wanneer het facultatief is — dit betekent buiten de hypothese van het tweede lid van artikel 156 van de organieke ordonnantie —, inlichtingen in te winnen naar het lot van een eventuele aanvraag om stedenbouwkundige vergunning.

Er ontbrak bijgevolg een instrument voor de informatie van zowel de vastgoedmakelaars, die hun klanten zo goed mogelijk moeten inlichten, en de notarissen, die hun informatieplicht tegenover de partijen met zo veel mogelijk waarborgen moeten vervullen, als van elke persoon die het statuut van een onroerend goed wenst te kennen.

In plaats van een nieuw document op te stellen werd het oppor-tuun geacht het besluit van 3 juli 1992 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen te benutten en de aanvraag- en afgifteformulieren ervan aan te passen ten einde de regelmatigheid van de verrichte gebruikswijziging te bevestigen. In dit opzicht herhalen we dat onjuiste stedenbouwkundige inlichtingen een onregelmatig gebruik (bij voorbeeld in strijd met een vigerend plan) niet vernietigen.

Het formulier van stedenbouwkundige inlichtingen maakt het nu mogelijk informatie te verkrijgen over het feit dat een gebruikswijziging plaatsvond zonder dat een overtreding gepleegd werd.

Er wordt evenwel gevraagd aan de aanvrager dat hij, ter staving van zijn aanvraag, met alle rechtsmiddelen het gewoonlijk gebruik van het goed aantoonde.

Naast het afschrift van de geregistreerde huurovereenkomsten kan het gebruik van een onroerend goed voor een bepaalde bestemming bevestigd worden door de gegevens van het bevolkingsregister (afwezigheid van ingeschreven personen of inschrijving van één enkele beheerder van een vennootschap), door het ontbreken van een belastingsaangifte van natuurlijke personen op het adres, door de kwalificatie van het goed op het register van het kadaster en door alle andere stukken die de niet-verdoken aard van de activiteit bewijzen.

De bevoegde overheid zal het formulier van stedenbouwkundige inlichtingen behoorlijk ingevuld afgeven en het gebruik van het goed vermelden dat uit een regelmatig verrichte gebruikswijziging kan voortvloeien.

We vestigen bijgevolg uw aandacht op het feit dat de bevestiging door de stedenbouwkundige inlichtingen geen stedenbouwkundig recht op zich is waarmee aan het goed met terugwerkende kracht de verklaarde bestemming verleend wordt en waarmee deze bestemming van rechtswege voor de toekomst verworven en als dusdanig overdraagbaar zou zijn. Deze bevestiging maakt het alleen mogelijk de onzekerheid te doen verdwijnen over de regelmatigheid van de gebruikswijziging die op een bepaald ogenblik plaatsgevonden heeft.

De draagwijdte van een stedenbouwkundig recht, met rechtsgevolgen, verlenen aan dit formulier van stedenbouwkundige inlichtingen, zou onwettig zijn daar het met de ordonnantie en de grondslag van de stedenbouwkundige wetgeving strijdig zou zijn.

III. De volgende overwegingen dienen ook onderstreept te worden

1° Artikel 174 legt de afgifte van de stedenbouwkundige inlichtingen op binnen dertig dagen volgend op de aanvraag. De inachtneming van deze bepaling is dwingend.

2° Het verplicht doorsturen van het afschrift van de door de gemeenteoverheid afgegeven stedenbouwkundige inlichtingen aan de gemachtigde ambtenaar of van de door de gemachtigde ambtenaar afgegeven inlichtingen aan de gemeenteoverheid speelt een belangrijke rol met het oog op een coherent administratief beheer.

3° Bij de afgifte van deze inlichtingen is het belangrijk, wat de bestemming of het gebruik van een goed betreft, de woorden te gebruiken van de verklarende woordenlijsten van de vigerende plannen ten einde elk misverstand te vermijden.

Brussel, 17 februari 1995.

De Minister-Voorzitter  
belast met Ruimtelijke Ordening,  
Plaatselijke Besturen en Tewerkstelling,

Ch. Picqué.

De Staatssecretaris,

R. Hotyat.