

EEN INBREUK BETWISTEN

Stedenbouwkundige inbreuken in Brussel: wat kan een bedrijf doen?

In Brussel worden elk jaar 800 inbreuken vastgesteld. Is dat ook het geval voor uw bedrijf?

Alleen kennis van alle geldende regels brengt dan duidelijkheid!

Onthoud dat het perfect mogelijk is dat u in overtreding bent zonder dat u dat weet, zelfs zonder dat u verboden handelingen of werken hebt uitgevoerd! U goed informeren is dus de boodschap!

U begaat een inbreuk als u een vergunning moest aanvragen en die niet hebt verkregen.

De belangrijkste inbreuken hebben te maken met handelingen en werken die worden uitgevoerd zonder toestemming van de bevoegde overheid. Soms werd er wel degelijk een vergunning uitgereikt, maar stemmen de handelingen en werken er niet mee overeen. Ten slotte heeft een vergunning soms een beperkte geldigheidsduur en is die verstreken, terwijl de vergunning niet werd hernieuwd. In deze drie gevallen is er sprake van een inbreuk.

Waarom is er sprake van “handelingen en werken”?

- *Werken*: voor bepaalde materiële verwezenlijkingen (bouw-, afbraak-, renovatie- of verbouwwerken) is een vergunning vereist.
- *Handelingen*: ook voor sommige aanpassingen is zo'n vergunning vereist, ook al gaan er geen werken mee gepaard (bestemmingswijziging, gebruikswijziging, omvormen van een ééngezinswoning in verscheidene appartementen enz.).

De Brusselse overheid stelt vast dat dit de meest voorkomende inbreuken in Brussel zijn:

- bestemmings- of gebruikswijziging,
- uitbreidingswerken aan een gebouw,
- vastgoed opdelen in verschillende wooneenheden,
- uitwijkzones omvormen tot parkeerplaatsen.

Had u al contact met de stedenbouwkundige dienst van de betrokken gemeente, zonder voldoende resultaat? Dan is het tijd om de volgende stappen te zetten.

HOE GAAT U TE WERK?

1. INFORMATIE INWINNEN

Uw eerste reactie zou moeten zijn dat u naar de stedenbouwkundige dienst van de gemeente gaat en het stedenbouwkundig dossier raadpleegt.

U dient alle documenten die u in uw bezit hebt te verzamelen.

Controleer welke toelatingen reeds werden verleend bij eerdere vergunningen.

Indien de huidige situatie niet conform is aan de laatste vergunning(en), bestaat het risico op een inbreuk.

2. DE INBREUK BETWISTEN

2.2. Waarom een inbreuk betwisten?

Want misschien is de inbreuk niet vastgesteld, terwijl aan het einde van de procedure strenge straffen mogelijk zijn:

- boete,
- stilleggen van de werken,
- verzegeling,
- verbod om ter plaatse een activiteit uit te oefenen of voort te zetten,
- aanpassingswerken uitvoeren,
- opnieuw in oorspronkelijke toestand brengen,
- veroordeling tot het betalen van de meerwaarde ontstaan door de inbreuksituatie,
- waaronder verbeurdverklaring van de huurgelden,
- risico op annulering van de verkoop van het onroerend goed, ...

Een bedrijf dat niet wist dat zijn gebouw al tientallen jaren stedenbouwkundig of inzake milieu in overtreding is, kan heel goed voor de strafrechtbank gedaagd worden.

De overtreding kan te maken hebben met verzuim (zoals werken zonder vergunning), onaangepastheid (andere werken dan in de vergunning) of verlopen van de geldigheid (bv. een verlopen milieuvergunning).

Door de inbreuk te betwisten zorgt u ervoor dat uw rechten worden gevrijwaard. De Brusselse rechter heeft al beslist dat de administratie een fout beging toen ze een regularisatie oplegde, terwijl de situatie in orde was! Hieruit blijkt dat het soms nodig is om op uw rechten te staan.

De inbreuk wordt vastgesteld door een gemeentelijk of gewestelijk ambtenaar. Uw bedrijf ontvangt hiervan een melding (proces-verbaal). U kunt dan argumenteren. Het proces-verbaal wordt overgemaakt aan het Parket, dat beslist om al dan niet te vervolgen. U kunt verplicht worden om de plek in de vorige toestand te herstellen, werken uit te voeren of de meerwaarde te betalen die het gevolg is van werken die een inbreuk vormen.

Als het Parket niet vervolgt, kan het de zaak doorverwijzen naar een regionale sanctionerende ambtenaar. De sanctionerende ambtenaar kan administratieve boetes en maatregelen voor het weer conform maken opleggen.

2.3. Het “wanneer” en “wat” bepalen:

2.3.1. INFO:

Wanneer een ambtenaar een inbreuk vaststelt, vergelijkt hij de huidige toestand met de reglementering die van kracht was op het ogenblik van de vaststelling.

Er is alleen sprake van een inbreuk, als de betwiste handelingen en werken werden uitgevoerd in een periode toen er een vergunning voor nodig was en deze niet werd aangevraagd.

Men dient dus het **moment** van totstandkoming van de betwiste situatie te bepalen en aan te tonen.

AANPAK:

- Verzamel documenten, verkoopakten, foto's over het gebouw.
- Als de betwiste situatie zichtbaar is vanaf de buitenkant, raadpleeg dan de historiek aan de hand van luchtfoto's op <http://bruciel.brussels/>.

Nu beschikt u over het bewijs van “wanneer”. Nu dient u nog “wat” aan te tonen: welke norm was van kracht toen het illegale bouwwerk werd uitgevoerd?

U hebt bepaald dat de betwiste situatie op een bepaalde datum of in een bepaalde periode is ontstaan.

2.4. U kunt aantonen dat de handelingen en werken jonger zijn dan 21 APRIL 1962.

INFO:

Er is nooit een inbreuk geweest.

AANPAK:

Betwist de vaststelling van de inbreuk door aan de overheid het bewijs van voortijdigheid te leveren.

Er is geen sprake van oorspronkelijke of voortdurende overtreding.

2.5. De handelingen en werken vonden plaats na 21 april 1962

Maak een onderscheid tussen 2 soorten overtredingen:

- a) Handelingen en werken waarvoor een voorafgaande vergunning vereist was;
- b) Voortdurende (al dan niet passief) van een situatie die niet langer conform was aan de geldende reglementering.

2.6. Als u het bewijs levert dat de werken vóór bepaalde datums plaatsvonden: u hebt gewonnen!

Onder andere **1 juli 1992**, **1 december 1993** en **7 juli 2003** zijn scharnierdatums voor de reglementering in Brussel. Vanaf deze datums had u een vergunning nodig voor bepaalde handelingen en werken die hiervan eerder waren vrijgesteld.

Het gaat onder andere om: een **uitwijkzone** die een **parkeerplaats** is geworden, een verandering van **handelszaak**, de wijziging van het **aantal wooneenheden** (zonder vergunningplichtige werken), een wijziging van de **verdeling van wooneenheden** (zonder vergunningplichtige werken), bepaalde **gebruikswijzigingen**, enz.

2.7. Werken van ondergeschikt belang: kleine parking, terras: is er echt een vergunning nodig?

2.7.1. INFO

- o Werken vrijgesteld van vergunning, advies of tussenkomst van een architect: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2008111337&table_name=loi ;
- o Handelingen en werken vrijgesteld van advies van DBDMH: <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2018/10/18/2018014554/justel> ;
- o De normen die gelden voor uw gebouw vindt u hier: <https://urbanisme.irisnet.be/cartographie/brugis>
- o Stedenbouwkundige regels: <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/> ; <https://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/les-possibilites-de-recours>
- o Milieuregels: <https://environnement.brussels/bruxelles-environnement/transparence/legislations-environnementales>; <https://environnement.brussels/node/20214>; <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnance/1999/03/25/1999031155/justel>; <https://>

environnement.brussels/linspection/la-procedure-en-cas-dinfraction-video/les-infractions-liees-lenvironnement-et-au-bien-2

2. AANPAK

Elk project moet het voorwerp uitmaken van een uitvoerig onderzoek. [Onze partner-advocaten kunnen u helpen om deze stappen te zetten.](#)

2.8. “Verjaring van de inbreuk”: is de gedeeltelijke verjaring van de voortdurende inbreuk van toepassing op mijn bedrijf?

2.8.1. INFO

Uw bedrijf kan worden vervolgd omdat de inbreuksituatie **voortduurt**, vanaf de betekening van deze inbreuk (ontvangst van PV, aflevering van stedenbouwkundige inlichtingen).

Om het stelsel van de gedeeltelijke verjaring van de voortdurende inbreuk te genieten, moet uw bedrijf identificeren wie de inbreuk heeft begaan.

2.8.2. VOORWAARDEN

- U hebt de inbreuk in kwestie niet zelf begaan;
- U was niet op de hoogte van de voortdurende inbreuk;
- Er is een termijn van 10 jaar verstreken sinds u het PV hebt ontvangen.

De vervolgende overheid moet aantonen dat u op de hoogte was van de inbreuk of dat u ervan op de hoogte had moeten zijn.

Voor degene die de inbreuk in kwestie heeft begaan begint de verjaring te lopen vanaf de overdracht van het gebouw (gewoonlijk de datum van de aankoop-/verkoopakte).

Maar de verworven verjaring houdt niet in dat de administratieve situatie van het vastgoed is geregulariseerd ...

Aangezien de strafrechtelijke verjaring persoonlijk is, kunnen bij elke overdracht van het gebouw vervolgingen worden ingesteld, ook als de verjaring door de vorige eigenaar verworven was.

2.9. Onthoud ook dit:

De bewijslast ligt bij de overheid om te bewijzen dat er een inbreuk is, niet bij het bedrijf om te bewijzen dat er geen inbreuk is. Alleen als de overheid aantoont dat er – naar haar mening – sprake is van een inbreuk, moet het bedrijf het tegendeel bewijzen.

2.10 En uw rechten?

- U dient een kopie te ontvangen van het PV dat de inbreuk vaststelt.
- Wanneer de gewestoverheid u benadert, kunt u uw rechten laten gelden (hoorzitting of schriftelijke verdediging), bezwaar aantekenen, uitleggen, rechtvaardigen, opschorting vragen, toegang krijgen tot uw dossier, u laten bijstaan door een advocaat.
- Als de maatschappelijke zetel van uw bedrijf ook uw domicilie is, mag de ambtenaar er niet binnenkomen (zonder gerechtelijk bevel), tenzij u hem daarvoor op voorhand en schriftelijk toestemming verleent. Er moeten bovendien aanwijzingen van een inbreuk zijn. Anders is de hele procedure waarop de vaststelling berust onregelmatig!
- Wat het bevel betreft om de werken stil te leggen, dat moet door de burgemeester of de bevoegde ambtenaar bevestigd worden, anders is het verjaard.

3. DE INBREUK MOEITeloos REGULARISEREN

3.1. Is het mechanisme voor **automatische regularisering** van oude inbreuken van toepassing op mijn bedrijf?

3.1.1. VOORWAARDEN

- De uitgevoerde handelingen en werken waren onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning op het ogenblik van hun voltooiing;
- Ze werden uitgevoerd vóór 1 januari 2000;
- Ze voldoen aan de reglementering die van kracht was ten tijde van de uitvoering OF ze zijn conform aan de reglementering die van kracht was toen het College uitspraak deed;
- Voor de werken was geen effectbeoordeling nodig (noch op de dag van uitvoering, noch op de dag van het besluit van het College).

3.1.2. AANPAK

- Een aanvraag van stedenbouwkundige vergunning van regularisatie indienen;
- Het advies van DBDMH inwinnen (behoudens vrijstelling);
- Het bewijs leveren dat de eerder vermelde voorwaarden vervuld zijn.

3.1.3. RESULTAAT

De vergunning kan slechts worden geweigerd voor een van deze twee redenen:

- de hierboven vermelde voorwaarden zijn niet vervuld,
- het advies van DBDMH is negatief.

4. SCHIKKING?

4.1. INFO

Een schikking is een initiatief van de Procureur om **de vervolging te beëindigen** in ruil voor de betaling van een bedrag. Het gebruik ervan houdt in dat de rechter (nog) geen uitspraak over de zaak heeft gedaan, dat de straf voor de inbreuk niet te hoog is en dat de situatie hersteld kan worden. De inbreuk mag dus niet langer bestaan.

De schikking verschilt van een boete, die een straf is. Een boete is **strafrechtelijk of administratief**, afhankelijk van de vervolgende overheid. Men kan voor één bepaalde situatie niet zowel strafrechtelijk als administratief worden veroordeeld. Dit verhaal is niet volledig bevredigend, omdat het, in tegenstelling tot de schikking, een voorafgaande beëindiging van de situatie in kwestie inhoud.

4.2. AANPAK

Het is perfect mogelijk om in beroep te gaan tegen een schikking, als de bovenstaande voorwaarden vervuld zijn.

5. IN BEROEP GAAN TEGEN DE VERKOPER(S)

5.1. INFO

De melding van een inbreuk zou met de verkopers te maken kunnen hebben.

Het is dus mogelijk om:

- Hun aansprakelijkheid of garantie in te roepen;
- Een lagere verkoopprijs te vragen;
- Nietigheid van de verkoop te eisen.

Denk eraan om, vóór u in beroep gaat, de aankoopakte van het gebouw en de stedenbouwkundige inlichtingen te raadplegen.

Waar kan ik nog inlichtingen vinden?

- <https://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/infractions-urbanistiques>
- <https://1819.brussels/blog/infractions-urbanistiques-quels-risques-en-cas-dachat-ou-de-vente-dun-immeuble>
- <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/1-vente-ou-achat-de-gre-a-gre/renseignements-prealables-au-compromis/les-renseignements-urbanistiques>

IK WIL VERDERE STAPPEN ZETTEN

[Klik hier om het contactformulier in te vullen](#)