

Bruxelles va mettre fin au chaos urbanistique

15 septembre 2015 02:00

Isabelle Dykmans

La Région fait marche arrière sur les exigences urbanistiques réclamées lors d'une vente. Le gouvernement bruxellois va ainsi assouplir les exigences en renseignements urbanistiques pour ne pas risquer de ralentir le marché immobilier.

On se souvient qu'au printemps dernier, la Région de Bruxelles-Capitale avait connu une baisse pré-occupante de ses montants perçus en droits d'enregistrement, sa principale recette purement autonome. Au mois d'avril, ils avaient baissé de 24% par rapport à la même période de 2014. Le mois de mai avait été étonnamment positif sans doute la concrétisation de dossiers en attente mais ils avaient rechuté de plus belle au mois de juin, baissant de plus de 50% à 34,9 millions d'euros, contre 75,6 millions un an plus tôt.

Ordonnance

La raison, selon les notaires? La fameuse ordonnance du 8 mai 2014 qui modifie le Cobat (le code bruxellois de l'aménagement du territoire) en imposant aux notaires et aux agents immobiliers de fournir des renseignements urbanistiques très précis et remontant aux origines du bien concerné pour chaque mise en vente. L'afflux massif de demandes a littéralement submergé les services communaux de l'urbanisme, particulièrement à Bruxelles-Ville et à Forest. Le délai légal – 30 jours – dont disposent ces services pour fournir les documents nécessaires est depuis lors largement dépassé, et peut s'étendre à plusieurs mois, ce qui provoque des situations très délicates pour les propriétaires qui ont vendu et attendent d'emménager dans leur nouvelle habitation, tout comme pour ceux qui ont déjà acheté et doivent urgemment vendre leur précédente.

Fait magique, la situation semble s'être subitement rétablie pendant l'été. Les droits d'enregistrement perçus par la Région bruxelloise se sont tout à fait normalisés, ils ont même un peu augmenté au mois d'août et dépassé les 50 millions d'euros.

"Un coup dans l'eau"

Au cabinet du ministre bruxellois des Finances, Guy Vanhengel, on affirme qu'aucune grande transaction n'a influencé ces bons résultats estivaux. L'hypothèse d'une réduction des délais d'attente pour obtenir les renseignements urbanistiques est donc avancée... Mais lorsque l'on se renseigne auprès des notaires, ils affirment que les délais d'attente pour obtenir les renseignements urbanistiques n'ont pas diminué. À Bruxelles-Ville, où la situation était la plus problématique, "les délais

sont d'ailleurs toujours compris entre quatre et six mois", explique l'Échevin de l'Urbanisme Geofroy Coomans de Brachène. Et il ne voit pas le retard résorbé avant la fin de l'année, et encore, grâce à la mise en œuvre d'une mesure transitoire. "Nous allons désormais délivrer des renseignements urbanistiques simplifiés, libre au notaire de demander des informations complémentaires s'ils ne sont pas suffisants", explique-t-il.

Autre explication

Pour interpréter le retour à la normale des droits d'enregistrement à Bruxelles, le notaire et député MR Olivier de Clippele penche donc pour une autre explication: les notaires passent tout de même les actes sans avoir reçu l'ensemble des renseignements urbanistiques. *"Nous n'attendons plus la réponse de l'urbanisme, sauf dans des cas limite comme des divisions d'immeuble, des ajouts, etc. De toute façon, ces documents ne donnent pas la sécurité à l'acheteur."*

Beaucoup de communes répondent qu'elles ne peuvent pas entièrement vérifier la conformité urbanistique d'un bien, explique-t-il. *"Cette ordonnance, c'est un coup dans l'eau..."*, regrette-t-il, tout en continuant à plaider pour la résolution du problème en amont, à savoir introduire une notion de prescription dans le domaine des infractions urbanistiques.

Assouplissement

La baisse de "vigilance" des notaires dans l'exigence des renseignements urbanistiques serait par ailleurs liée à l'assouplissement attendu de cette nouvelle réglementation, quelques mois après sa mise en œuvre. Au cabinet du ministre-président Rudy Vervoort, on reconnaît que *"les renseignements urbanistiques imposés par le Cobat depuis août 2014, suite à une proposition du parlement, sont beaucoup trop étendus pour être rassemblés dans un délai raisonnable, et ce, malgré l'intérêt qu'ils présentent pour garantir une information complète à l'acheteur potentiel"*.

C'est pourquoi, *"dans le cadre de la réforme approfondie du code actuellement en cours, nous avons bien prévu d'alléger ces renseignements urbanistiques pour éviter de ralentir éventuellement les transactions, tout en maintenant l'objectif d'information voulu par le législateur"*, a indiqué Jo De Witte, porte-parole de Rudy Vervoort.

Source: L'Echo

Publicité

Copyright L'Echo