

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

Recension de "Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-capitale", de Ph. COENRAETS

Vandeburie, Aurélien

Published in:
C.D.P.K.

Publication date:
2007

Document Version
le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for published version (HARVARD):

Vandeburie, A 2007, 'Recension de "Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-capitale", de Ph. COENRAETS', *C.D.P.K.*, Numéro 2, p. 442.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles- Capitale

P. COENRAETS - coll. Droit administratif notarial, Bruxelles, Larcier, 2007, 107 p.

Cet ouvrage sera, j'en suis sûr, favorablement accueilli par les professionnels du secteur. La Région de Bruxelles-capitale est devenue ces dernières années un lieu privilégié pour les investisseurs, qu'ils soient locaux ou étrangers. Face à la technicité de la législation urbanistique, ceux-ci doivent être intelligiblement conseillés. Les notaires jouent, cela va sans dire, un rôle de premier rang dans cette mission de conseil. A raison, l'auteur n'a cessé de le rappeler. Ces officiers ministériels seront donc ravis de voir -enfin !- un ouvrage entier consacré à l'influence de la législation urbanistique sur la mission du notaire.

Son intérêt ne s'arrête pas là. Certes, le contenu de la mission de conseil du notaire apparaît en filigrane de la centaine de page que l'auteur consacre au droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-capitale. Fort d'une expérience acquise par la pratique quotidienne de cette matière, l'auteur prend également soin de décortiquer les problèmes d'ordre urbanistique auxquels sont confrontés les professionnels qui encadrent ceux qui projettent un investissement immobilier (Livre II et III). L'ouvrage n'est donc pas destiné qu'aux seuls notaires. Il trouvera une place de choix dans la bibliothèque de tous ceux qui, de près ou de loin sont amenés à intervenir dans le cadre de projets immobiliers, de petite ou de grande ampleur. Je pense ici surtout aux avocats qui interviennent également comme conseil des promoteurs ou des acheteurs, en amont voire concomitamment à l'intervention du notaire.

Je ne prendrais que quelques exemples, renvoyant à la table des matières ou à l'index- lequel permet un accès rapide à la matière- pour se convaincre de l'ampleur des sujets examinés. L'auteur n'hésite ainsi pas à entrer dans la complexité du régime des *clauses de sauvegarde*, ou du système d'*abrogation implicite* des plans particuliers et des règlements communaux d'urbanisme. Il prend soin de rappeler la législation précédemment en vigueur, nourrit l'exposé de nombreux exemples, attire l'attention du notaire sur les pièges à éviter. Et de réitérer cette approche et cette manière de procéder pour tous les sujets abordés. Il en est ainsi, par exemple, pour l'exécution correcte des *charges d'urbanisme*, pour le régime juridi-

que du *droit de préemption*, mais aussi pour l'obligation de solliciter un *permis de lotir*. L'ouvrage est tout à fait complet. Rien n'est oublié. L'auteur connaît son affaire. Il faut dire qu'il n'en est pas à son premier essai¹

Les dernières lignes de l'ouvrage sont consacrées à l'examen de la responsabilité civile du notaire. L'exposé théorique est considérablement enrichi de commentaires de décisions de jurisprudence - souvent inédites- que l'auteur prend soin de rapporter, mais aussi de critiquer.

Enfin, une grille d'analyse très utile synthétise les points que le notaire ne manquera pas de prendre en considération lors de la passation d'actes authentiques emportant mutation de droits réels immobiliers. A elle seule, elle témoigne de l'état d'esprit de son concepteur, tout en invitant ses utilisateurs à partager cette philosophie : rigueur, précision, prudence, et efficacité

Aurélien Vandeburie

¹ Voy. Également : Ph. COENRAETS, *Le droit de l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Kluwer, 2001, 229 p.

Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale

P. COENRAETS - coll. Droit administratif notarial, Bruxelles, Larcier, 2007, 107 p.

Cet ouvrage sera, j'en suis sûr, favorablement accueilli par les professionnels du secteur. La Région de Bruxelles-capitale est devenue ces dernières années un lieu privilégié pour les investisseurs, qu'ils soient locaux ou étrangers. Face à la technicité de la législation urbanistique, ceux-ci doivent être intelligiblement conseillés. Les notaires jouent, cela va sans dire, un rôle de premier rang dans cette mission de conseil. A raison, l'auteur n'a cessé de le rappeler. Ces officiers ministériels seront donc ravis de voir - enfin ! - un ouvrage entier consacré à l'influence de la législation urbanistique sur la mission du notaire.

Son intérêt ne s'arrête pas là. Certes, le contenu de la mission de conseil du notaire apparaît en filigrane de la centaine de page que l'auteur consacre au droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-capitale. Fort d'une expérience acquise par la pratique quotidienne de cette matière, l'auteur prend également soin de décortiquer les problèmes d'ordre urbanistique auxquels sont confrontés les professionnels qui encadrent ceux qui projettent un investissement immobilier (Livre II et III). L'ouvrage n'est donc pas destiné qu'aux seuls notaires. Il trouvera une place de choix dans la bibliothèque de tous ceux qui, de près ou de loin sont amenés à intervenir dans le cadre de projets immobiliers, de petite ou de grande ampleur. Je pense ici surtout aux avocats qui interviennent également comme conseil des promoteurs ou des acheteurs, en amont voire concomitamment à l'intervention du notaire.

Je ne prendrais que quelques exemples, renvoyant à la table des matières ou à l'index- lequel permet un accès rapide à la matière- pour se convaincre de l'ampleur des sujets examinés. L'auteur n'hésite ainsi pas à entrer dans la complexité du régime des *clauses de sauvegarde*, ou du système d'*abrogation implicite* des plans particuliers et des règlements communaux d'urbanisme. Il prend soin de rappeler la législation précédemment en vigueur, nourrit l'exposé de nombreux exemples, attire l'attention du notaire sur les pièges à éviter. Et de réitérer cette approche et cette manière de procéder pour tous les sujets abordés. Il en est ainsi, par exemple, pour l'exécution correcte des *charges d'urbanisme*, pour le régime juridi-

que du *droit de préemption*, mais aussi pour l'obligation de solliciter un *permis de lotir*. L'ouvrage est tout à fait complet. Rien n'est oublié. L'auteur connaît son affaire. Il faut dire qu'il n'en est pas à son premier essai¹

Les dernières lignes de l'ouvrage sont consacrées à l'examen de la responsabilité civile du notaire. L'exposé théorique est considérablement enrichi de commentaires de décisions de jurisprudence - souvent inédites- que l'auteur prend soin de rapporter, mais aussi de critiquer.

Enfin, une grille d'analyse très utile synthétise les points que le notaire ne manquera pas de prendre en considération lors de la passation d'actes authentiques emportant mutation de droits réels immobiliers. A elle seule, elle témoigne de l'état d'esprit de son concepteur, tout en invitant ses utilisateurs à partager cette philosophie : rigueur, précision, prudence, et efficacité

Aurélien Vandeburie

Rechtsbescherming in de Kerk. Ontwikkeling en aanwending van rechtsmiddelen tegen overheidsbeslissingen in de rooms-katholieke Kerk

K. MARTENS - Brussel, Larcier, 2007, 342 blz.

Wie een beetje thuis is in de ontwikkeling van het Belgische instrumentarium inzake rechtsbescherming tegen het optreden van het bestuur, weet dat de evolutie tot de huidige toestand niet steeds over rozen is gegaan. De oprichting van de Raad van State was zo tot kort na de Tweede Wereldoorlog een heet hangijzer en op een volwaardig grondwettelijk hof was het nog langer wachten. Bij lezing van het proefschrift dat Kurt Martens schreef over rechtsbescherming in kerkrechtelijke context is men al gauw geneigd parallellen te trekken met de evolutie van het profane recht, of in een meer aan het onderwerp aangepast taalgebruik: Rome is duidelijk niet op één dag gebouwd.

De vergelijking tussen canoniek en profaan recht is overigens niet zozeer van ondergetekende, dan wel van de auteur zelf, die zijn onderzoek aanving met een analyse van de bestuurlijke rechtsbescherming in België, Nederland, Duitsland, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. Deze modellen worden dan, in de woorden van de auteur zelf, gehanteerd als een referentie- en toetsingskader voor de kerkrechtelijke organisatie. In de mate genoemde modellen beantwoorden aan een aantal ruim aanvaarde juridische standaarden, is die keuze allicht te verantwoorden. Dat neemt niet weg dat zowel de historische achtergronden als de actuele doelstellingen van beide rechtssystemen niet noodzakelijk volkomen gelijk lopen. Daarenboven valt er bij momenten wel wat af te dingen op enige elementen van de concrete vormgeving van genoemde "modellen", zodat een onkritische benadering ervan aanleiding dreigt te geven tot vertekeningen. Martens slaagt erin de eerste kaap te ronden, door diep en nauwgezet in te gaan op de historiek van de kerkelijke rechtsbescherming, die op gezette tijden af te rekenen had met pastoraliserende tendenzen die vaak ook aanleiding gaven tot een anti-juridisch ressentiment. Minder overtuigend is de benadering van de profaanrechtelijke stelsels, die al te vaak beperkt blijft tot een loutere beschrijving.

Nadat aldus een kader is gecreëerd voor verder onderzoek, toont Martens al zijn zin voor acribie in een analyse van de positie van de rechtsbescherming in de totstandkoming van de *Codex iuris canonici* van 1983, die met recht beschouwd kan worden als de kerk-

juridische vormgeving van het Vaticanum II. Grotendeels aan de hand van eigen archiefonderzoek toont de auteur ons hoe een geplande tekst over de kerkrechtelijke administratieve procedure in de periode 1972-1980 werd besproken en steeds weer bijgeschaafd, om uiteindelijk in slechts zeer beperkte mate door te dringen tot de eindversie van de Codex. Dit deel, dat ongeveer een derde van het boek in beslag neemt, leest niet steeds even makkelijk, maar biedt een fascinerende blik in de totstandkoming van het kerkelijk wetboek, inclusief de rol van vooraanstaande canonisten als (vooral) Pio Ciprotti en de uiteindelijke beslissing van paus Johannes-Paulus II.

In het kader van die debatten duiken trouwens geregeld kwesties op die ook voor de "gewone" administrativist niet onbekend in de oren klinken, zoals de kwalificatie van schadevergoeding voor het optreden van een bestuursorgaan, de rol en de grenzen van de motiveringsverplichting en het onderscheid tussen de schending van een recht en de schending van een "louter" belang.

Met het "verdwijnen" van de specifieke administratieve rechtbanken uit de Codex is Martens' verhaal trouwens geenszins afgelopen. Er blijven in het kerkelijk recht immers andere vormen van administratieve rechtsbescherming bestaan, hetzij op basis van de Codex zelf, hetzij op basis van latere universele of diocesane regelgeving. Met name de manier waarop het aartsbisdom Milwaukee een en ander gestalte gaf bleek ook in andere bisdommen navolging te vinden, zodat met recht en reden gezegd kan worden dat de discussie over de specifieke positie van de rechtsbescherming in het kerkelijk recht nog lang niet is afgesloten.

"Rechtsbescherming in de Kerk" is een bij wijlen weerbarstig, maar steeds boeiende studie, die voor theoretici en practici van het Belgisch bestuursrecht een pracht van een contrastvloeiend aanlevert voor een debat over de grenzen en mogelijkheden van rechtsbescherming tegen het bestuur. Dat de aandacht hier niet-staatsrechtelijk recht geldt, maakt het verhaal enkel interessanter, zeker wanneer blijkt dat een aantal fundamentele debatten in beide contexten even actueel zijn.

Frank Judo

¹ Voy. Également : Ph. COENRAETS, *Le droit de l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Kluwer, 2001, 229 p.