

Faculteit Rechtsgeleerdheid
Universiteit Gent
Academiejaar 2011-2012

De verjaring van bouwmisdrijven

Masterproef van de opleiding
'Master na Master in het Notariaat'

Ingediend door
Christophe Baert
(studentennr. 00603586)

Promotor: Prof. dr. G. Van Hoorick
Commissaris: Dhr. L. Dekimpe

Voorwoord

Voor velen is de overdracht van een onroerend goed een unieke gebeurtenis die jammer genoeg af en toe verborgen problemen met zich meebrengt. In sommige dossiers komt de problematiek van de verjaring van stedenbouwmisdrijven en herstelmaatregelen aan bod. Vooraleer dieper in te gaan op de verplichtingen die de notaris op dit gebied kent en de voorzorgen die hij hierdoor neemt, is het nodig om eerst even stil te staan bij het begrip stedenbouwmisdrijf en bij de verjaringsregels die van toepassing zijn op stedenbouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Een notaris kan zijn taak immers enkel goed uitvoeren als hij weet wat een bouwmisdrijf is en inziet wie daarvoor gestraft kan worden. Een notaris kan zijn opdracht onmogelijk correct vervullen als hij niet inziet hoe stedenbouwmisdrijven worden beteugeld en als hij geen inzicht heeft in het verjaringsregime.

VOORWOORD 2

LIJST VAN AFKORTINGEN 8

HOOFDSTUK I: EEN ANALYSE VAN HET BEGRIP STEDENBOUWMISDRIJF 10

Afdeling 1: Wat is een stedenbouwmisdrijf? 10
§1. Een limitatieve opsomming 10
§2. Welke feiten maken onder de VCRO een stedenbouwmisdrijf uit? 10

Afdeling 2: Het uitvoeren of verderzetten van een stedenbouwmisdrijf 12
§1. Wie is aansprakelijk? 12
§2. Kan een notaris gestraft worden als medeplichtige van of mededader aan het uitvoeren of verderzetten van een stedenbouwmisdrijf? 13

Afdeling 3: het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf 13
§1. Wanneer is het in stand houden strafbaar? 13
§2. Wie is aansprakelijk voor het in stand houden? 15

Afdeling 4: Hoe wordt een stedenbouwmisdrijf beteugeld? 15
§1. Met strafsancties 15
§2. Met burgerlijke sancties 16
A. Vorderingsmogelijkheden van de overheid 16
B. Vorderingsmogelijkheden van een benadeelde derde 17

HOOFDSTUK II: HET VERJARINGSREGIME VAN DE STRAFVORDERING EN HET STRAFVONNIS 18

Afdeling 1: Wanneer verjaart de strafvordering bij een stedenbouwmisdrijf? 18
§1. Wat houdt verjaring van de stedenbouwstrafvordering in? 18
§2. Waarom verjaart de stedenbouwstrafvordering? 19
§3. Welke soorten stedenbouwmisdrijven bestaan er? 19
A. Aflopende stedenbouwmisdrijven 19
B. Voortdurende stedenbouwmisdrijven 20
C. Voortgezette stedenbouwmisdrijven 20
§4. Wanneer begint de verjaring van de stedenbouwstrafvordering te lopen? 21
A. Een aflopend stedenbouwmisdrijf 21
B. Een voortdurend stedenbouwmisdrijf 21
C. Een voortgezet stedenbouwmisdrijf 22
§5. Wat is het eindpunt van de verjaringstermijn van de stedenbouwstrafvordering? 22
A. Onder de Stedenbouwwet en het DRO 22
a. Wat is het doel van deze blik in het verleden? 22
b. Was de straf een politiestraf, een correctionele of criminele straf? 22
c. Wanneer verjaarde de stedenbouwstrafvordering? 23
B. Onder de VCRO 25
a. Is de straf een politiestraf, een correctionele straf of een criminele straf? 25
b. Wanneer verjaart de stedenbouwstrafvordering? 25

Afdeling 2: Wanneer verjaart het strafvonnis in een stedenbouwzaak? 27
§1. Wat houdt de verjaring van de tenuitvoerlegging van het strafvonnis in? 27
§2. Waarom verjaart de tenuitvoerlegging van het strafvonnis? 27
§3. Wanneer verjaarde de tenuitvoerlegging van een stedenbouwstrafvonnis onder de Stedenbouwwet en het DRO? 27
A. Wat is het doel van de blik op het verleden? 27
B. De krachtlijnen van de regeling 28

§4. Onder de VCRO 28

Afdeling 3: besluit 29

Afdeling 4: Kritische opmerkingen bij de verjaring van de stedenbouwstrafvordering en het stedenbouwstrafvonnis 31

HOOFDSTUK III: DE VERJARING VAN DE HERSTELVORDERING EN HET HERSTELVONNIS 34

Afdeling 1: Wanneer verjaart de herstelvordering bij een stedenbouwmisdrijf? 34
§ 1. Wat houdt de verjaring van de herstelvordering in? 34
§2. Waarom verjaart de herstelvordering? 34
§3. Artikel 26 VTSV 35
4. Wanneer verjaarde de publieke herstelvordering onder de Stedenbouwwet en het DRO? 36
A. Wat is het opzet? 36
B. De pijnpunten onder het DRO 36
a. De problematiek van artikel 149 DRO 36
b. De problematiek van artikel 151 DRO 36
c. De problematiek van de startdatum van de verjaring 37
§5. Wanneer verjaart de publieke herstelvordering onder de VCRO? 37
A. Welke regels past men toe? 37
B. Welke informatie is belangrijk? 38
C. Het basisregime 38
a. De publieke herstelvordering volgt op het uitvoeren van een stedenbouwmisdrijf 38
1. De uitvoering werd beëindigd vanaf 1 september 2009 38
2. De uitvoering werd beëindigd tussen 27 juli 1998 en 31 augustus 2009 39
3. De uitvoering werd beëindigd vóór 27 juli 1998 40
b. De publieke herstelvordering die volgt op het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf 41
1. De instandhouding binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied 41
2. De instandhouding buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied 41
D. De regeling in zijn geheel 41
§6.Wanneer verjaarde de herstelvordering die wordt ingesteld door een benadeelde derde onder de Stedenbouwwet en het DRO? 42
A. Wat is het opzet? 42
B. De krachtlijnen van de regeling voor 1 september 2009 42
§7. Wanneer verjaart de herstelvordering die wordt ingesteld door de benadeelde derde onder de VCRO? 43
A. Welke bepalingen past men toe? 43
B. Welke informatie is belangrijk? 43
C. Het basisregime 43
a. De herstelvordering van de benadeelde derde volgt op het uitvoeren van het stedenbouwmisdrijf 43
1. De uitvoering werd beëindigd voor 27 juli 1998 43
2. De uitvoering werd beëindigd vanaf 27 juli 1998 43
3. Wanneer heeft een derde kennis van schade? 44
b. De herstelvordering volgt op het in stand houden van het stedenbouwmisdrijf 44
1. De instandhouding binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied 44
2. De instandhouding buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied 45
D. De regeling in zijn geheel 45

Afdeling 2: Wanneer verjaart de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis? 46
§1. Wat houdt de verjaring van de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis in? 46
§2. Waarom verjaart de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis? 46
§3. Wanneer verjaarde de tenuitvoerlegging van een herstelvonnis onder de Stedenbouwwet en het DRO? 46
A. Wat is het doel van deze blik op het verleden? 46

B. De krachtlijnen van de regeling 46
§4. Onder de VCRO 47

Afdeling 3: Besluit 48

Afdeling 4: Kritische noot bij de herstelvordering en het herstelvonnis 53

HOOFDSTUK IV: HET NOTARIAAT EN DE VERJARING VAN BOUWMISDRIJVEN 55

Afdeling 1: Welke verplichtingen kent een notaris als men het heeft over de verjaring van bouwmisdrijven? 56
§1. De VCRO 56
A. Artikel 5.2.1. VCRO 56
B. Besluit 57
§2.De deontologie 57
A. Doet een notaris meer dan wat art. 5.2.1. VCRO uitdrukkelijk voorziet? 57
a. Uitdrukkelijke wettelijke bepalingen versus deontologische regels 57
b. Tussenbesluit 58
B. De opzoekingsverplichting van de notaris 58
a. Waarom moet een notaris opzoekingen doen? 58
b. Waar haalt een notaris zijn informatie? 59
1. Informatie van de overdrager 59
2. De hypotheekstaat 60
3. Informatie van de gemeente 61
c. Tussenbesluit 63
d. Kritische bedenkingen 63
C. De controleverplichting van de gegevens 65
a. Moet een notaris de gevonden informatie controleren? 65
b. Moet een notaris steeds ter plaatse gaan om de informatie te controleren? 66
c. Kritische bedenkingen 66
D. De toelichtingsverplichting van de notaris 67
a. Wat houdt de toelichtingsverplichting van de notaris in? 67
b. Hoe wordt de toelichtingsverplichting ingevuld? 68
c. Moet een notaris de partijen nog informeren als duidelijk wordt dat het bouwmisdrijf of de herstelmaatregel is verjaard? 68
d. Kan een notaris zich uitspreken over de verjaring? 70
E. Eindbesluit 71

Afdeling 2: Welke voorzorgen neemt een notaris als bewijs? 71
§1. Waarom moet een notaris zijn voorzorgen nemen? 71
A. Beter voorkomen dan genezen 71
B. Sancties op burgerrechtelijk vlak 72
a. Aan welke sanctie kan een notaris zich verwachten? 72
b. De notaris is buitencontractueel aansprakelijk 72
c. Wie bewijst wat? 73
d. Wanneer verjaart deze vordering? 73
e. Welke voorzorgen neemt een notaris het best? 74
C. Tuchtrechtelijke sancties 74
a. Aan welke sancties mag een notaris zich verwachten? 74
b. Wanneer verjaart deze vordering? 74
c. Welke voorzorgen neemt een notaris het best? 74
D. Geen strafsancties 74
§2. Hoe beschermt een notaris zich tegen sancties? 75
A. Vuistregels 75
B. Welke bepalingen? 76
a. Clausules die de notaris vrijstellen van verplichtingen 76

b. Aansprakelijkheidsuitsluitende clausules 76
c. Algemeen aansprakelijkheidsbeperkende clausules 76
d. Specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausules 77
C. Waar vindt men de bepalingen terug? 78
a. In een afzonderlijk document 78
b. In een brief 78
c. In een notariële akte 79
D. Wanneer treft men algemeen of specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausules aan in een notariële akte? 79
a. Algemeen aansprakelijkheidsbeperkende clausules 79
b. Specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausules 79
1. Er is geen stedenbouwmisdrijf 79
2. Er is een nog niet vastgesteld stedenbouwmisdrijf 79
3. Er is een vastgesteld stedenbouwmisdrijf 80
E. Besluit 80

Afdeling 3: De notaris en de afzonderlijke akte 81
§1. Art. 5.2.1, § 1, vierde lid VCRO: de kernbepaling 81
§2. Veel vragen, weinig antwoorden 81
A. Voor welke rechtshandelingen? 81
B. Is de afzonderlijke akte een notariële akte? 81
C. Wat als de beslissing van de rechter om herstelmaatregelen op te leggen nog niet definitief is? 82
D. Een afzonderlijke akte verlijden bij het opmaken van de onderhandse akte? 83
a. Discussie in de rechtsleer 83
b. Kritische noot 84
E. Te vermelden clausule in de afzonderlijke akte 85
F. Te vermelden clausules in de notariële verkoopakte 85
G. Kennisgeving van het afschrift aan de stedenbouwkundig inspecteur 86
H. Wat als de herstelmaatregel is verjaard? 87
a. De ratio legis van het artikel 87
b. De stelling VAN DE KEERE 89
c. Kritische opmerkingen bij de stelling VAN DE KEERE 89
d. Stelling ROELANDTS en DEFOORT vergeleken met de stelling DE CUYPER, HUYGENS, RENTMEESTERS , WALGRAEVE en HAENTJES 91
e. Kritische kanttekening bij de stelling DE CUYPER, HUYGENS, RENTMEESTERS , WALGRAEVE en HAENTJES 92
I. Wat als de herstelmaatregelen zijn uitgevoerd? 93
§3. Kritische bedenking 93

SLOTBESCHOUWING 95

BIBLIOGRAFIE 99

Afdeling 1: Wetgeving 99
§1. Federaal niveau 99
§2. Gewestelijk niveau 99

Afdeling 2: parlementaire stukken 100
§1 Federaal niveau 100
§2. Gewestelijk niveau 100

Afdeling 3: rechtspraak 100

Afdeling 4: Boeken 104

Afdeling 5: Bijdragen in boeken 106

Afdeling 6: Tijdschriftartikels **109**

Afdeling 7: varia **114**

Afdeling 8: websites **114**

Lijst van afkortingen

A.J.T.	Algemeen Juridisch Tijdschrift
Arr.Cass.	Arresten van het Hof van Cassatie
B. Vl. Reg.	Besluit van de Vlaamse Regering
BS	Belgisch Staatsblad
C.D.P.K.	Publiekrechtelijke Kronieken
Cass.	het Hof van Cassatie
Chron.dr.not.	Chronique de droit à l'usage du notariat
Decr Vl.	Decreet van de Vlaamse Overheid
GwH	het Grondwettelijk Hof
Huur	Huur. Het huurrecht in de praktijk
HvJ	Hof van Justitie
Ius&Actores	Ius & Actores: Revue des acteurs de la justice - Tijdschrift voor de actoren van het gerecht
J.L.M.B.	Revue de jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles
J.T.	Journal des Tribunaux
Jura Falc.	Jura Falconis. Juridisch wetenschappelijk studententijdschrift
M.E.R.	Milieu- en energierecht: driemaandelijkse duiding bij recente wetgeving, rechtspraak en rechtsleer
NjW	Nieuw Juridisch Weekblad
Not. Fisc. M.	Notariaat: notarieel en fiscaal maandblad
Notarius	Notarius: tijdschrift voor het notariaat - revue pour le notariat
Panopticon	Panopticon: tijdschrift voor strafrecht, criminologie en forensisch welzijnswerk
Parl.St. Kamer	Parlementaire stukken Kamer van Volksvertegenwoordigers

Parl.St. Vl.Parl.	Parlementaire stukken Vlaams Parlement
Pas.	Pasicrisie belge
R. Cass.	Recente arresten van het Hof van Cassatie
R.A.B.G.	Rechtspraak Antwerpen Brussel Gent
R.G.A.R.	Revue générale des assurances et des responsabilités
R.N.B.	Revue du notariat belge
R.W.	Rechtskundig Weekblad
Rev.dr.pén.	Revue de droit pénal et de criminologie
Rev.not.b.	Revue du notariat belge
T. Agr. R.	Tijdschrift voor agrarisch recht
T. App.	Tijdschrift voor appartements- en immorecht
T.B.B.R.	Tijdschrift voor Belgisch burgerlijk recht
T.B.O.	Tijdschrift voor bouwrecht en onroerend goed
T.Fam.	Tijdschrift voor Familierecht
T.G.R.	Tijdschrift voor Gentse rechtspraak
T.M.R.	Tijdschrift voor milieurecht
T.Not.	Tijdschrift voor notarissen + Tabellen rechtspraak en rechtsleer
T.O.G.O.R.	Tijdschrift voor onroerendgoedrecht
T.P.R.	Tijdschrift voor privaatrecht
T.R.O.S.	Tijdschrift voor ruimtelijke ordening en stedenbouw
T.Strafr.	Tijdschrift voor strafrecht: jurisprudentie, nieuwe wetgeving en doctrine voor de praktijk
T.W.V.R.	Tijdschrift voor West-Vlaamse rechtspraak

Hoofdstuk I: Een analyse van het begrip stedenbouwmisdrijf

In het eerste hoofdstuk van deze masterproef wordt kort stilgestaan bij het begrip stedenbouwmisdrijf. Eerst wordt artikel 6.1.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening[1]*, een kernbepaling als men het heeft over bouwmisdrijven, kort overlopen. Vervolgens wordt uitgelegd wie strafrechtelijk kan worden vervolgd voor het uitvoeren of verderzetten van een bouwmisdrijf. Er wordt ook stilgestaan bij de vraag of een notaris veroordeeld kan worden als mededader van of medeplichtige aan het uitvoeren of verderzetten van een stedenbouwmisdrijf. In een volgend onderdeel wordt onderzocht wanneer men vervolgd kan worden voor het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf. Daarna wordt dieper ingegaan op twee recente uitspraken van het Hof van Cassatie die duidelijk maken wie gestraft kan worden voor het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf. Tot slot wordt een overzicht gegeven van de manieren waarop een stedenbouwmisdrijf beteugeld kan worden.*

Afdeling 1: Wat is een stedenbouwmisdrijf?

§1. Een limitatieve opsomming

1. Er komt in de VCRO geen bepaling voor die ervoor zorgt dat al wie één van de regels overtreedt die vervat zitten in de VCRO zelf, of in één van de uitvoeringsbesluiten, daarvoor strafrechtelijk vervolgd kan worden. Artikel 6.1.1. VCRO maakt duidelijk wat men verstaat onder het begrip stedenbouwmisdrijf. Het artikel somt op een limitatieve wijze de stedenbouwmisdrijven op.

§2. Welke feiten maken onder de VCRO een stedenbouwmisdrijf uit?

2. Wie één van de handelingen uitvoert die bedoeld worden in artikel 4.2.1. en 4.2.15.VCRO, deze handelingen voorzet of in stand houdt hetzij zonder vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, kan daarvoor gestraft worden.[2]

Wie bijvoorbeeld een woning eerst volledig met de grond gelijk maakt om ze daarna opnieuw op te bouwen, terwijl hij enkel een vergunning heeft gekregen om verbouwingswerken uit te voeren, overtreedt artikel 6.1.1, 1° VCRO.

[1] B. Vl. Reg. 20 augustus 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, *BS* 20 augustus 2009. Verder: VCRO, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of Vlaamse Codex.
[2] Art. 6.1.1, 1° VCRO.

Op grond van artikel 6.1.1, 2° VCRO kan iemand strafrechtelijk worden vervolgd als hij handelingen uitvoert, voortzet of in stand houdt in strijd met het Gewestelijk, Provinciaal of Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, of met een ontwerp van RUP waarvoor toepassing werd gemaakt van artikel 4.3.2. of 4.4.7, § 1 VCRO, of met stedenbouwkundige en verkavelingverordeningen,. Dat is evenwel anders wanneer de uitgevoerde handelingen vergund zouden zijn.

Wie bijvoorbeeld een niet-aanmerkelijke wijziging van het reliëf doorvoert, kan gestraft worden wanneer dat in strijd zou zijn met het uitvoeringsplan.[3]

De eigenaar die toestaat of aanvaardt dat één van de feiten die worden omschreven door artikel 6.1.1, 1° en 2° VCRO worden gepleegd, worden voortgezet of in stand worden gehouden, kan worden gestraft. Basisartikel in dit kader is artikel 6.1.1, 3° VCRO.[4]

Wanneer men de informatieverplichting die voortvloeit uit artikel 5.2.1. tot en met artikel 5.2.6. VCRO niet naleeft, kan men eveneens gestraft worden.[5]

Volgens de rechtbank van eerste aanleg van Turnhout leggen deze artikelen aan de eigenaar en de notaris "*een reeks verplichtingen op die de bedoeling hebben de betrokken partijen te informeren, onder meer over de vergunningstoestand en de bestemming van, de mogelijke geschillen of rechterlijke uitspraken over, en de lasten en voorwaarden rustend op het onroerend goed."*

Het voortzetten van handelingen in strijd met een bevel tot staking, een bekrachtigingsbeslissing of een beschikking in kortgeding vallen ook onder de noemer bouwmisdrijf.

De persoon die op welke wijze dan ook na 1 mei 2000 een inbreuk heeft gepleegd op de plannen van aanleg en de verordeningen die tot stand zijn gekomen volgens de bepalingen van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en die van kracht blijven zolang en in de mate dat ze niet worden vervangen door nieuwe voorschriften uitgevaardigd krachtens de VCRO, loopt het risico om gestraft te worden door de correctionele rechter. De wet maakt duidelijk dat het in stand houden of voortzetten van een dergelijke inbreuk strafbaar is.

Wie bijvoorbeeld exotische bomen aanplant in een natuurgebied kan hiervoor vervolgd worden.

[3] Brussel 30 juli 2009, *T.M.R.* 2010, afl. 2, 290.
[4] X, *Zakboekje ruimtelijke ordening 2011*, Mechelen, Kluwer, 2010, 649.
[5] Basisartikel in dit kader is artikel 6.1.1, 4° VCRO. Rb. Turnhout 11 februari 2008, *T.M.R.* 2009, afl. 3, 279.

Men kan niet ongestraft handelingen uitvoeren, voortzetten of in stand houden die een inbreuk zijn op de bouw- en verkavelingvergunningen die zijn verleend krachtens het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Afdeling 2: Het uitvoeren of verderzetten van een stedenbouwmisdrijf

§1. Wie is aansprakelijk?

3. Sleutelbepaling in dit kader is artikel 6.1.3. VCRO. Dat artikel zorgt ervoor dat alle bepalingen van het Strafwetboek van toepassing zijn op de bouwmisdrijven die worden opgesomd door artikel 6.1.1. VCRO.

Bijgevolg kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zich schuldig maken aan een bouwmisdrijf.[6]

Artikel 6.1.3. VCRO zorgt er daarnaast ook voor dat artikel 66 Strafwetboek van toepassing is op stedenbouwmisdrijven.

Hierdoor kan de persoon die wetens en willens artikel 6.1.1. VCRO overtreedt, gestraft worden.[7]

Het is mogelijk om daders, mededaders of medeplichtigen aan bouwmisdrijven strafrechtelijk te vervolgen. Of iemand veroordeeld wordt als dader, mededader of medeplichtige hangt af van het antwoord op de vraag hoe nauw de persoon in kwestie betrokken was bij het uitvoeren van de werken.

Iemand kan veroordeeld worden als dader wanneer hij het wanbedrijf zelf heeft uitgevoerd of wanneer hij rechtstreeks aan de uitvoering heeft meegewerkt.[8]

Artikel 66, derde lid Sw. omschrijft een mededader als "*de persoon die door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp heeft verleend dat het wanbedrijf zonder die bijstand niet had kunnen worden gepleegd*."

Zo oordeelde de correctionele rechtbank van Gent *medio* 1996 bijvoorbeeld dat een pachter die zijn weiland ter beschikking stelde voor de oprichting van een reclamebord als mededader veroordeeld kon worden.[9]

Heeft men enkel onderrichtingen gegeven om het wanbedrijf te plegen, dan kan men alleen als medeplichtige worden veroordeeld.[10] Ook degenen die de dader hebben geholpen of

[6] Art. 67, tweede lid Sw.
[7] Antwerpen, 4 november 1987, *R.W.* 1988-1989, 541.
[8] Art. 66, tweede lid Sw.
[9] Gent 23 april 1996, onuitg.
[10] Art. 67, tweede lid Sw.

hebben bijgestaan in daden die het wanbedrijf hebben voorbereid, vergemakkelijkt of voltooid kunnen als medeplichtige worden gestraft.[11]

§ 2. Kan een notaris gestraft worden als medeplichtige van of mededader aan het uitvoeren of verderzetten van een stedenbouwmisdrijf?

4. Hoewel deze vraag niet duidelijk wordt beantwoord in de rechtspraak, beantwoorden MUYLLE en WILLEMS deze vraag bevestigend.[12]

Bijvoorbeeld: een bouwpromotor heeft een bouwvergunning gekregen om tien appartementen te bouwen, maar besluit om veertien appartementen op te trekken. Wanneer het appartementsgebouw volledig is afgewerkt, contacteert de promotor een notaris en vraagt hem om een basisakte op te maken waarin naast de vergunde ook de niet-vergunde appartementen worden opgenomen. Als de notaris op deze vraag zou ingaan, dan zou hij volgens de twee rechtsgeleerden gestraft kunnen worden als medeplichtige of mededader aan een bouwmisdrijf.

Toch opperen zij dat een notaris die enkel een verkoopakte verlijdt van een onroerend goed met een bouwovertreding daarvoor in geen geval gestraft zou kunnen worden.[13]

Afdeling 3: het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf

§1. Wanneer is het in stand houden strafbaar?

5. Aanvankelijk kon uit artikel 146 Decreet Ruimtelijke Ordening afgeleid worden dat het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf altijd strafbaar was.

Daarin kwam verandering door het Vlaamse Decreet van 4 juni 2003[14] dat bepaalde dat "*de strafsanctie voor het in stand houden van inbreuken niet geldt voor zover de handelingen, werken, wijzigingen of het strijdig gebruik niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden, voor zover ze geen onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaken voor de omwonenden of voor zover ze geen ernstige inbreuk maken op de essentiële*

[11] Art. 67, vierde lid Sw.

[12] M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwovertreding en de overdracht van het onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het Notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, afl. 1, 8.

[13] M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwovertreding en de overdracht van het onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het Notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, afl. 1, 8.

[14] Voluit: Decr.Vl. 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat het handhavingsbeleid betreft, *BS* 22 augustus 1999.

stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming krachtens het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg."

In de rechtsleer rees kort daarop de vraag of de bepaling niet strijdig was met het legaliteitsbeginsel in strafzaken. Iedereen moet immers op het moment waarop hij een bepaald gedrag aanneemt ook kunnen uitmaken of dat gedrag al dan niet strafrechtelijke gevolgen kan hebben.

In het arrest van 22 juli 2004, dat werd geveld naar aanleiding van een prejudiciële vraag, oordeelde het toenmalige Arbitragehof dat "*artikel 146, derde lid DRO inderdaad niet beantwoordt aan de vereisten van nauwkeurigheid, duidelijkheid en voorspelbaarheid waaraan strafwetten moeten voldoen*". Het Hof oordeelde dat "*de zinsneden "onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder voor de omwonenden" en "een ernstige inbreuk op een essentieel stedenbouwkundig bestemmingsvoorschrift" strijdig zijn met het legaliteitsbeginsel in strafzaken en het gelijkheidbeginsel dat vervat zit in art. 10 en 11 Gw*".[15]

Ook in het vernietigingsarrest van 19 januari 2005 liet het Arbitragehof duidelijk verstaan dat "*enkel de omschrijving die de instandhouding in ruimtelijk kwetsbare gebieden viseerde voldoende precies was.*"[16]

Onder de VCRO is de instandhouding van een stedenbouwmisdrijf niet steeds strafbaar. Enkel wie onvergunde handelingen, werken of wijzigingen in stand houdt in ruimtelijk kwetsbare gebieden[17] kan daarvoor worden vervolgd.[18] De VCRO bepaalt dat "*voor de strafbare instandhouding uitsluitend is vereist dat de wederrechtelijke handelingen zijn gelegen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied.*"[19]

---

[15] Arbitragehof 22 juli 2004, *N.J.W.* 2004, 1274. Zie in dit kader ook: K. ROELANDT, "Verjaring van stedenbouwmisdrijven: een zoektocht naar rechtszekerheid", *M.E.R.* 2004, 310-312; D. VAN HEULEN en J. BELEYN, "Verjaring van stedenbouwmisdrijven. Problemen na het arrest nr. 2004/136 van 22 juli 2004 van het Arbitragehof", *N.J.W.* 2004, 1271; J. GHYSELS, "Verjaren stedenbouwmisdrijven nog na het arrest 136/2004 van het Arbitragehof?", *C.D.P.K.* 2004, 384-391; P. FLAMEY en J. BOSQUET, "Instandhoudingmisdrijven inzake stedenbouw. Niet langer strafbaar", *N.J.W.* 2005, 218-227; S. LUST, "Toch afschaffing van het instandhoudingmisdrijf in stedenbouwzaken?", *R.A.B.G.* 2005, 90-93.

[16] Arbitragehof 19 januari 2005, *BS* 19 januari 2005. Zie ook: Y. LOIX en I. VAN GIEL, "Vernietigingsarrest Arbitragehof van 19 januari 2005 schept licht in de "duistere" stedenbouwhandhaving en zal cascades van intrekkingsprocedures inleiden", *T.B.O.* 2004, 220-237; S. LUST, "Het handhavingsdecreet gedeeltelijk vernietigd: over de verjaring van stedenbouwmisdrijven, de Hoge Raad voor het Herstelbeleid en de keuze van herstelmaatregel", *R.A.B.G*. 2005, 373-382; H. VAN BAVEL, "Over in stand houden en herstel inzake stedenbouw", *T.Strafr.* 2006, afl. 2, 87-88.

[17] Art. 1.1.2, 10° VRCO definieert het begrip "*ruimtelijk kwetsbaar gebied*".

[18] artikel 6.1.2. VCRO; Ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl. St.* Vl. Parl. 2008-2009, nr. 2.011/1, 14; Cass. 13 december 2005, *R.W.* 2006-07, 100.

[19] Art. 6.1.1, derde lid VCRO; I. VAN GIEL, "Stedenbouwmisdrijven: een praktisch overzicht van de –grondwettige- verjaringsregels met betrekking tot de strafvordering en de herstelvordering van de herstelvorderende overheid en de benadeelde derde", *T.B.O.* 2011, 74.

§ 2. Wie is aansprakelijk voor het in stand houden?

6. In het verleden was het niet duidelijk wie vervolgd en gestraft kon worden voor het in stand houden van onvergunde constructies.[20] Het Hof van Cassatie heeft de discussie beslecht in haar arrest van 4 februari 2003[21] dat wordt verduidelijkt door het arrest van 8 april 2008[22]. Uit beide arresten blijkt dat de persoon die over het onroerend goed zeggenschap heeft, bestraft kan worden wanneer hij geen einde maakt aan de onwettelijke situatie. In het recentste arrest preciseert het Hof verder wat er onder zeggenschap begrepen moet worden. De rechters maken hierin duidelijk dat het begrip bijzonder breed moet worden geïnterpreteerd. Iedereen die zeggenschap heeft over een onroerend goed en bovendien wetens en willens de goederen in stand houdt, kan zich daarvoor strafrechtelijk moeten verantwoorden.

Afdeling 4: Hoe wordt een stedenbouwmisdrijf beteugeld?

§ 1. Met strafsancties

7. Wie een stedenbouwmisdrijf begaat, kan gestraft worden met een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of één van deze straffen alleen.[23] Wanneer instrumenterende ambtenaren of vastgoedmakelaars deze regel niet respecteren, kunnen zij zwaarder worden bestraft. Dat geldt ook voor degenen die bij het uitoefenen van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen, dan wel vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen of opstellen.[24] De minimumgevangenisstraf bedraagt vijftien dagen. Beslist de rechter om een boete op te leggen, dan kan deze nooit minder bedragen dan 2.000 euro.[25] Tot slot kan de strafrechter op grond van artikel 42, 3° en 43*bis* Sw. de bijzondere verbeurdverklaring bevelen van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, of van de goederen en waarden die in de plaats zijn gekomen van de

[20] Gent 24 september 1999, *T.M.R.* 2000, 162-163; Gent 8 oktober 1999, *T.M.R.* 2000, afl. 2, 161-162; P. FLAMEY, J. BOSQUET en F. JUDO, *Het handhavings- en verjaringsdecreet, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brussel, Larcier, 2004, 9; P. LEFRANC, "De strafrechtelijke aansprakelijkheid van beroepsmensen in het stedenbouwrecht", *T.O.G.O.R.* 1999, 92; P. VANSANT, "Het misdrijf van instandhouding en de oprichters van de wederrechtelijke constructies", *T.B.O.* 2004, 40-42.

[21] Cass. 4 februari 2003, *T.B.O.* 2004, 35, noot.

[22] Cass. 8 april 2008, P.07.1903.N.

[23] Artikel 6.1.1, 1° VCRO. De geldboeten moeten verhoogd worden met de wettelijke opdeciemen. Wordt een rechtspersoon veroordeeld voor een stedenbouwmisdrijf, dan geldt artikel 41*bis* Sw.

[24] Gent 14 april 2000, *T.M.R.* 2000, afl. 3, 253; Gent 2 december 2002, *T.M.R.* 2003, afl. 4, 415; Brussel 20 november 2007, *T.M.R*. 2008, afl. 2, 222.

[25] Art. 6.1.1, tweede lid VCRO.

vermogensvoordelen, of van de inkomsten die voortvloeien uit de belegde voordelen.[26] Deze laatste sanctie heeft in de praktijk zware gevolgen.

Voorbeeld: een bouwpromotor trekt een appartementsblok op dat bestaat uit zes appartementen en een penthouse . Hij had alleen een bouwvergunning gekregen voor zes appartementen. Komt het ooit tot een vervolging, dan kan de bouwpromotor veroordeeld worden tot een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro en tot een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar of tot één van deze straffen alleen. Hij loopt ook het risico dat een rechter de verkoopprijs van het onvergunde penthouse verbeurd verklaart. Licht de notaris de koper van het penthouse er niet over in dat voor het onroerend goed geen vergunning werd uitgereikt, dan kan hij gestraft worden met een geldboete van 2.000 euro tot 400.000 euro, met een gevangenisstraf van vijftien dagen tot vijf jaar of met één van deze straffen alleen.

§ 2. Met burgerlijke sancties

A. Vorderingsmogelijkheden van de overheid

8. Niet alleen de stedenbouwkundig inspecteur, maar ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente op het grondgebied waarvan de feiten werden gepleegd, kunnen een herstelmaatregel vorderen.[27] Wanneer de inspecteur een vordering instelt die verschilt van de vordering van het college, dan heeft de eerste vordering voorrang.[28]

Als vaststaat dat iemand handelingen heeft uitgevoerd en daarbij een stakingsbevel heeft miskend, dan kan de overheid eisen dat hij bouw- of aanpassingswerken uitvoert, voor zover dat kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen. Bovendien kan men vorderen dat bepaalde zaken worden hersteld in de oorspronkelijke toestand of dat men ophoudt met het strijdige gebruik. Dezelfde regel geldt wanneer iemand handelingen heeft uitgevoerd zonder rekening te houden met de stedenbouwkundige voorschriften over de bestemmingen die voor het gebied zijn toegelaten.

Gaat het om een ander stedenbouwmisdrijf, dan kan de overheid enkel de betaling van een meerwaarde vorderen.[29]

[26] Voor een andere voorbeelden uit de praktijk: Gent 9 februari 1996, *T.R.O.S.* 1996, afl. 4, 257; Gent 2 december 2002, *T.M.R.* 2003, afl. 4, 415; Gent 5 april 2004, *T.M.R.* 2005, afl. 1, 112; Gent 6 februari 2006, *T.M.R.* 2006, afl. 6, 703; Gent 8 maart 2007, *T.M.R*. 2007, afl. 4, 382; Rb. Dendermonde 27 mei 2003, *T.M.R.* 2004, afl. 1, 66.

[27] Art. 6.1.41, § 1 VCRO.

[28] Art. 6.1.41, § 2 VCRO.

[29] P. VANSANT en B. NELISSEN, "Ook de buurman heeft rechten", *T.M.R.* 2010, 2.

Toont de overheid die de herstelvordering instelt aan dat de plaatselijke ordening op een kennelijk onevenredige wijze wordt geschaad, dan kan zij eisen dat bepaalde zaken in de oorspronkelijke toestand worden hersteld, dat het strijdige gebruik wordt gestaakt of dat er bouw- of aanpassingswerken worden uitgevoerd.

Bestaat een misdrijf uit verschillende onderdelen, dan kan het college of de stedenbouwkundig inspecteur meerdere herstelmaatregelen vorderen in één en dezelfde zaak, op voorwaarde dat de maatregelen voldoende precies geïndividualiseerd kunnen worden.[30]

B. Vorderingsmogelijkheden van een benadeelde derde

9. Wanneer iemand schade lijdt door een stedenbouwmisdrijf, kan hij op basis van artikel 1382-1383 B.W. eisen dat hij daar volledig voor wordt vergoed[31] of dat er hersteld wordt in natura.[32] In de rechtspraak aanvaardt men daarnaast al geruime tijd dat een buur die hinder ondervindt van een onvergund gebouw kan eisen dat een herstel in natura plaatsvindt op grond van artikel 544 B.W.[33].

De burgerlijke partij en de inspecteur of het college kunnen tegelijk een vordering tot herstel inleiden. Wanneer de vorderingen van elkaar verschillen, dan legt de rechtbank de herstelmaatregel op die ze passend acht.[34]

[30] Art. 6.1.41, § 1 laatste lid VCRO.

[31] Cass. 30 maart 1994, *Arr.Cass.* 1994, 340; Cass. 28 februari 1995, *Arr.Cass*. 1995, 117; Cass. 15 april 1999, *T.R.O.S.* 1999, 232; S. DE TAEYE, *Handhaving ruimtelijke ordening*, Gent, Mys & Breesch, 1999, 19; S. LUST, "De herstelvordering in het stedenbouwrecht. Een poging tot synthese", *T.R.O.S.* 1997, 246.

[32] GwH 29 juli 2010; Cass. 28 april 1930, *Pas.* 1930, I, 190; Cass. 26 mei 1930, *Pas*. 1930, I, 234; Cass. 20 januari 1993, *Arr.Cass*. 1993-94, 80; Cass. 21 april 1994, *Arr.Cass*. 1994, 369; Cass. 7 december 1994; Gent 31 mei 1996, *R.W.* 1996-97, 1362; Gent 9 december 2003, *N.J.W.* 2004, 770.

[33] Brussel 10 juni 2003, *R.W.* 2006-2007, 450.

[34] Art. 6.1.41. VCRO; G. DEBERSAQUES, B. HUBEAU en P. LEFRANC, *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven*, Brugge, die Keure, 2001, 171-172.

Hoofdstuk II: Het verjaringsregime van de strafvordering en het strafvonnis

In het eerste deel van dit tweede hoofdstuk wordt nagegaan wanneer de strafvordering die voortvloeit uit een stedenbouwmisdrijf verjaart. Nadat is uitgelegd wat verjaring van de vordering in het strafrecht inhoudt, wordt aangetoond dat de figuur nog steeds zijn nut heeft. Nadien wordt besproken in welke categorieën men stedenbouwmisdrijven kan indelen en wordt voor elke groep aangegeven wanneer de verjaringstermijn ingaat. Nadat de krachtlijnen van de regeling op dit gebied onder de Stedenbouwwet[35] en het Decreet Ruimtelijke Ordening zijn uiteengezet, wordt de centrale onderzoeksvraag van dit eerste luik beantwoord.

In het tweede deel komt de verjaring van de tenuitvoerlegging van het stedenbouwstrafvonnis aan bod. Eerst wordt omschreven wat men hieronder verstaat. Daarna wordt het belang van de figuur onderzocht. Aansluitend wordt de regeling onder de Stedenbouwwet en het Decreet Ruimtelijke Ordening[36] kort toegelicht. Ten slotte wordt onderzocht wanneer onder de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een strafrechtelijke uitspraak in een stedenbouwzaak niet kan worden uitgevoerd door verjaring.

Afdeling 1: Wanneer verjaart de strafvordering bij een stedenbouwmisdrijf?

§1. Wat houdt verjaring van de stedenbouwstrafvordering in?

10. Wil het Openbaar Ministerie iemand strafrechtelijk vervolgen voor een bouwmisdrijf, dan kan het de strafvordering enkel gedurende een bepaalde termijn uitoefenen. Is deze termijn voorbij, dan vervalt de strafvordering door verjaring.[37] De rechter zal dan niet uitmaken of

[35] Wet 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *BS* 12 april 1962.

[36] Decr.Vl. 18 mei 1999 houdende e organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000, *BS* 29 april 2000. Verder: DRO.

[37] A. VANDEPLAS, "De verjaring van de strafvervolging" in X, *Prolegomena,* I, Brussel, Swinnen, 1980, 55-98; J. DHAENENS, *Belgisch strafprocesrecht*, Gent, Story-Scientia, 1985, nr. 187-193; R. DECLERCQ, *Beginselen van de strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2003, 84-129; R. VERSTRAETEN, *Handboek Strafvordering*, Antwerpen, Maklu, 2005, 126-157; H. BOSLY en D. VANDERMEERSCH, *Droit de la procédure pénale*, Brugge, die Keure, 2005, 197-232; F. VERBRUGGEN en R. VERSTRAETEN, *De verjaring van de strafvordering voor rechtspractici*, Leuven, Universitaire pers, 2005, 226 p.; J. MEESE, *De duur van het strafproces: onderzoek naar de termijn waarbinnen een strafprocedure moet of mag worden afgehandeld*, Brussel, Larcier, 2006, 486 p; J. VERMEEREN, "De verjaring van de strafvordering", *Jura Falc.* 2005-2006, 39-66.

iemand schuldig is aan een bouwmisdrijf en hoeft niet te onderzoeken welke straf er het best opgelegd zou worden.[38]

De strafprocedure die voortvloeit uit een stedenbouwmisdrijf moet volledig afgewikkeld zijn bij het verstrijken van de verjaringstermijn. Dat betekent dat de strafvordering op tijd moet zijn ingesteld, maar ook dat de strafrechter een eindbeslissing moet hebben genomen.[39]

De verjaring van de strafvordering wordt geregeld door artikel 21 tot en met artikel 25 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

§ 2. Waarom verjaart de stedenbouwstrafvordering?[40]

11. De overheid beteugelt het misdrijf dat de rechtsorde verstoort best zo snel mogelijk.[41]

De regels die in het strafrecht vorm geven aan de verjaring vloeien voort uit praktische overwegingen. Hoe meer tijd er verstrijkt sinds de feiten, hoe moeilijker het wordt om betrouwbaar bewijsmateriaal te verzamelen en om strafbare feiten aan te tonen.

Bovendien waarborgen de verjaringsregels dat de berechting van de zaak vrij snel volgt op het stedenbouwmisdrijf.

§ 3. Welke soorten stedenbouwmisdrijven bestaan er?

12. Wil men uitmaken wanneer de verjaringstermijn voor een stedenbouwmisdrijf is ingegaan, dan moet men een onderscheid maken tussen drie groepen stedenbouwmisdrijven. Men onderscheidt aflopende, voortdurende en voortgezette stedenbouwmisdrijven.

A. Aflopende stedenbouwmisdrijven

Wanneer de wet een doen of laten strafbaar stelt, dan heeft men het over een aflopend misdrijf, ook al zou het blijvende gevolgen hebben. Een aflopend stedenbouwmisdrijf is bijgevolg het misdrijf waarbij de wettelijk strafbaar gestelde gedraging is voltrokken en ophoudt van zodra alle constitutieve bestanddelen ervan voltrokken zijn. Het

[38] A. JACOBS, "La prescription" in X, *Le point sur les procédures*, Luik, Edition Formation Permanente CUP, 2000, 139-176; H. BOSLEY en D. VANDERMEERSCH, *Droit de la procédure pénale,* Brugge, La Charte, 2005, 197-232; J. MEESE, *De duur van het strafproces: onderzoek naar de termijn waarbinnen een strafprocedure moet of mag worden afgehandeld*, Brussel, Larcier, 2006, 468 p.; J. VERMEEREN, "De verjaring van de strafvordering", *Jura Falc.* 2005-06, 39-66.

[39] Cass. 16 september 1998; C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, II, Antwerpen, Maklu, 2006, 755.

[40] C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, Antwerpen, Maklu, 2006, 748 e.v.; J. MEESE, *De duur van het strafproces: onderzoek naar de termijn waarbinnen een strafprocedure moet of mag worden afgehandeld*, Brussel, Larcier, 2006, 26-57; W. DE PAUW, "Rechtstheoretische kanttekeningen bij de verjaring van de strafvordering", *Panopticon* 2006, afl. 1, 26-57.

[41] M.L. RASSAT, *Traité de procédure pénale*, Paris, Presses Universitaires de France, 2001, 476-477.

stedenbouwmisdrijf is gepleegd en houdt op van zodra de strafbare handeling of onthouding heeft plaatsgehad.[42] De rechter maakt in een concrete zaak uit of er een aflopend stedenbouwmisdrijf voorligt.[43]

Voorbeeld: een notaris die zijn cliënten niet meedeelt dat een rechter een herstelvonnis heeft gewezen, begaat een aflopend stedenbouwmisdrijf.

B. Voortdurende stedenbouwmisdrijven

Wie een voortdurend stedenbouwmisdrijf pleegt, laat na om de nodige stappen te ondernemen om een einde te maken aan de delictuele situatie.[44] Het misdrijf blijft als het ware voortduren.[45] De rechter maakt in een concrete zaak uit of er een voortdurend misdrijf voorligt.[46]

Voorbeeld: de bouwheer van een woning die in 1990 zonder bouwvergunning werd opgetrokken in ruimtelijk kwetsbaar gebied begaat een voortdurend stedenbouwmisdrijf zolang hij het onroerend goed niet herstelt in zijn oorspronkelijke toestand, hij het niet overdraagt en geen regelmatige regularisatievergunning verkrijgt.[47]

C. Voortgezette stedenbouwmisdrijven

Het voortgezet misdrijf bestaat uit verschillende strafbare gedragingen die elk op zichzelf een inbreuk op de strafwet uitmaken, maar uiteindelijk als één misdrijf worden beschouwd als ze

[42] P.E. TROUSSE, *Les novelles. Doroit pénal*, I, Brussel, Larcier, 1956, nr. 2176-2186; C.J. VANHOUDT en W. CALEWAERT, *Belgisch Strafrecht*, I, Gent, Story-Scientia, 1976, nr. 617; L. DUPONT en R. VERSTRAETEN, *Handboek Belgisch Strafrecht*, Leuven, Acco, 1989-90, nr. 249; C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, I, Antwerpen, Maklu, 2006, 186; J. VAN LOMMEL, *Verjaring van de herstelvordering: stap voor stap*, Brussel, Politea, 2010, 23; M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwovertreding en de overdracht van onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, afl. 1, 13.

[43] C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internationiaal Strafrecht*, I, Antwerpen, Maklu, 2006, 187.

[44] Het Hof van Cassatie omschreef het in stand houden van verboden handelingen als "*een schuldig verzuim om aan het bestaan van de wederrechtelijk uitgevoerde werken een einde te maken, zelfs door een derde*." Zie: Cass. 19 januari 1971, *Arr.Cass.* 1971, 487-488; Cass. 27 juni 1985, *Arr.Cass.* 1984-85, 1501; Cass. 14 maart 1989, *R.W.* 1989-90, 953, noot D. MERCKX; Cass. 14 november 1990, *Arr.Cass.* 1990-91, 148; Cass. 1 oktober 1992, *T.M.R*. 1992, 113, noot R. VEKEMAN; Cass. 4 februari 2003. Zie ook: C.J. VANHOUDT en W. CALEWAERT, *Belgisch Strafrecht*, I, Gent, Story-Scientia, 1976, nr. 618. Zie ook: Zie: Antwerpen 4 november 1987, *R.W.* 1988-89, 541.

[45] Cass. 5 april 2006, AR P.06.98 F; C.J. VANHOUDT en W. CALLEWAERT, *Belgisch strafrecht*, Gent, Story-Scientia, 1976, nr. 618; G. DEBERSAQUES, B. HUBEAU en P. LEFRANC, *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven. Handhavingsmaatregelen*, Brugge, Die Keure, 2001, 25; L. DUPONT, *Beginselen van het Strafrecht*, Leuven, Acco, 2002, 103-104; C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht en Internationiaal Strafrecht: in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 2006, 189.

[46] C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internationiaal Strafrecht*, I, Antwerpen, Maklu, 2006, 187.

[47] Zie: supra.

de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van eenzelfde misdadig opzet.[48] De rechter beoordeelt steeds soeverein of er sprake is van een voortgezet stedenbouwmisdrijf.[49]
Voorbeeld: de bouwheer die permanent woont in een chalet die in 2011 zonder bouwvergunning werd opgetrokken in bosgebied begaat een voortgezet misdrijf zolang hij het onroerend goed niet herstelt in zijn oorspronkelijke toestand, hij het niet overdraagt en geen regelmatige regularisatievergunning verkrijgt.[50]

§ 4. Wanneer begint de verjaring van de stedenbouwstrafvordering te lopen?

13. De dag waarop het stedenbouwmisdrijf werd gepleegd is altijd de startdag van de verjaring.[51] De *dies a quo* is steeds in deze termijn inbegrepen.[52]

A. Een aflopend stedenbouwmisdrijf

De verjaringstermijn voor de strafvordering bij een aflopend stedenbouwmisdrijf start van zodra het misdrijf is voltrokken.[53]

B. Een voortdurend stedenbouwmisdrijf

Uit de definitie van het begrip voortdurend misdrijf[54] leidt VAN DEN WYNGAERT af dat de verjaringstermijn pas loopt eens men een einde heeft gemaakt aan de situatie die niet strookt met de strafwet.[55] Bijgevolg loopt de verjaringstermijn bij voortdurende stedenbouwmisdrijven pas van zodra men het onroerend goed heeft hersteld in zijn oorspronkelijke toestand[56], ofwel van zodra men een regelmatige regularisatievergunning heeft verkregen[57], ofwel van zodra men het onroerend goed overdraagt.[58]

---

[48] Artikel 65 Sw; L. DUPONT, *Beginselen van het strafrecht*, II, Leuven, Acco, 2002, 305; C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internationiaal Strafrecht*, Antwerpen, Maklu, 2006, 190.
[49] Cass. 23 december 1998, *A.J.T.* 1998-99, 541.
[50] Zie supra.
[51] R. DECLERCQ, *Beginselen van de strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2003, 91 en de aldaar aangehaalde rechtspraak; F. DERUYCK, B. SPRIET, P. TRAEST en R. VERSTRAETEN, *Wetboek Strafrecht*, Brugge, Die Keure, 2005-06, 485-488; C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, Antwerpen, Maklu, 2006, 747; J. MEESE, *De duur van het strafproces: onderzoek naar de termijn waarbinnen een strafprocedure moet of mag worden afgehandeld*, Brussel, Larcier, 2006, 121-171.
[52] Art. 23 VTSV; Cass. 7 december 1994, *J.L.M.B.* 1995, 824.
[53] C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, Antwerpen, Maklu, 2006, 752. Zie ook: G. DEBERSAQUES, B. HUBEAU en P. LEFRANC, *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven. Handhavingsmaatregelen*, Brugge, die Keure, 2001, 25.
[54] Zie supra.
[55] G. VAN HOORICK, "Bouwmisdrijven in de notariële praktijk" in K.F.B.N., *Rechtskroniek voor het notariaat*, VI, Brugge, die Keure, 2005, 101; M. BOES en J. DE STAERCKE, *Notarieel bestuursrecht*, Leuven, Acco, 2006-2007, 61; C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, Antwerpen, Maklu, 2006, 752.
[56] G. DEBERSAQUES, "Stedenbouwmisdrijven: instandhouding en herstel. Fundamentele wijzigingen door het decreet van 4 juni 2003", *T.R.O.S.* 2003, 209.
[57] Cass. 13 mei 2003; Cass. 13 november 2007, *T.R.O.S.* 2008, afl. 49, 69.

Bestempelt men een stedenbouwmisdrijf als een voortdurend misdrijf, dan zal dat misdrijf in de praktijk zeer zelden verjaren.[59]

C. Een voortgezet stedenbouwmisdrijf

Het voortgezet stedenbouwmisdrijf verjaart zoals een voortdurend stedenbouwmisdrijf.[60] De verjaringstermijn start op de dag waarop het laatste feit werd gepleegd, op voorwaarde dat er tussen de verschillende feiten geen termijn is verstreken die langer is dan of overeenstemt met de wettelijke verjaringstermijn.[61]

§ 5. Wat is het eindpunt van de verjaringstermijn van de stedenbouwstrafvordering?

A. Onder de Stedenbouwwet en het DRO

a. Wat is het doel van deze blik in het verleden?

14. Het vergt een goed inzicht in de structuur van de regeling onder de Stedenbouwwet en het DRO om te begrijpen wanneer de strafvordering verjaart nu de VCRO geldt. Een meer gedetailleerde analyse van regelingen die niet langer gelden, overschrijdt het doel van deze masterproef. Informeert een cliënt bij een notaris of hij nog vervolgd zou kunnen worden voor een stedenbouwmisdrijf, dan zal een notaris enkel rekening houden met het vigerende recht. In deze masterproef worden enkel de grote krijtlijnen van de oude regelingen aangestipt. Opvallend daarbij is dat de regels door de jaren heen nooit echt fundamenteel werden gewijzigd.

b. Was de straf een politiestraf, een correctionele of criminele straf?

15. De aard van het misdrijf was van doorslaggevend belang voor de duur van de verjaringstermijn en werd bepaald door de straf die de rechter in een zaak uitsprak. Het speelde daarbij geen rol welke straf de wet *in abstracto* voorzag.[62] Nam de strafrechter geen verzachtende omstandigheden aan en legde hij één van de straffen op die voorzien werden

---

[58] Cass. 30 september 1968, *Arr.Cass.* 1969, 119; Cass. 19 januari 1971, *Arr.Cass.* 1971, 487.
[59] Cass. 19 november 1985, *R.W.* 1985-86, 2831.
[60] In 2007 oordeelde het Hof van Cassatie dat "*geen van de feiten, behoudens stuiting of schorsing van de verjaring van het volgende feit gescheiden wordt door een langere termijn dan de toepasselijke verjaringstermijn."* Zie: Cass. 12 februari 2007, S060041F. Zie ook: Art. 65 Sw. Zie daarnaast: Cass. 16 september 1998.
[61] Cass. 1 februari 1984, *Pas.* 1984, I, 676; Cass. 16 september 1998, *A.J.T.* 1998-99, 207.
[62] Cass. 23 december 1993, *A.J.T.* 1998-99, 541.

door artikel 64 Stedenbouwwet of artikel 146 DRO, dan legde hij een correctionele straf op.[63] Bijgevolg was het stedenbouwmisdrijf een wanbedrijf.

c. Wanneer verjaarde de stedenbouwstrafvordering?

16. Toen de Stedenbouwwet en het DRO van kracht waren, bepaalde artikel 21 VTSV wanneer de stedenbouwstrafvordering verjaarde.

Eind 1993 sleutelde de federale regering aan deze kernbepaling. Met de Programmawet van 24 december 1993[64] werd de verjaringstermijn opgetrokken van drie naar vijf jaar vanaf de dag waarop het misdrijf werd gepleegd. Wetten die de verjaring van misdrijven veranderen zijn procedurewetten.[65] Deze wetten waren meteen van toepassing. Stelde men vast dat de strafvordering op grond van de oude regels al verjaard was, kon de nieuwe wet daar niets aan veranderen.[66] De Programmawet van 24 december 1993 trad in werking op 31 december 1993.

Pleegde iemand voor 31 december 1990 een bouwmisdrijf, dan verjaarde de strafvordering op grond van het oude artikel 21 VTSV na drie jaar. De Programmawet van 24 december 1993 veranderde daar niets aan.

Pleegde iemand onder de Stedenbouwwet een bouwmisdrijf en kon het Openbaar Ministerie de persoon op 31 december 1993 hiervoor nog strafrechtelijk vervolgen, dan verjaarden de feiten niet na drie, maar wel pas na vijf jaar.

Pleegde iemand een stedenbouwmisdrijf vanaf 31 december 1993, dan hoorde een rechter binnen de vijf jaar een eindbeslissing te nemen. Zoniet kon hij geen strafsanctie opleggen.

Ook onder het DRO verjaarde de strafvordering al na vijf jaar vanaf de dag waarop het bouwmisdrijf werd gepleegd.

Werd een notaris voor 1 september 2009 de vraag gesteld of iemand strafrechtelijk nog vervolgd kon worden voor een stedenbouwmisdrijf, dan diende hij bij een antwoord niet alleen rekening met artikel 21 VTSV, maar ook met de mogelijke schorsing of stuiting van de termijn waarbinnen een rechter uitspraak hoorde te doen over de stedenbouwstrafvordering.

[63] Art. 1, tweede lid Sw.

[64] Art. 25 Programmawet 24 december 1993, *BS* 31 december 1993.

[65] C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, II, Antwerpen, Maklu, 2006, 750.

[66] GwH 12 juli 1996, nr. 46/1996; Cass. 7 mei 1980, *Pas.* 1980, I, 1107; Cass. 10 september 1980, *Arr.Cass.* 1980-81, 30; Cass. 16 september 1998, *J.T.* 1998, 656; J. VANHOUDT en W. CALEWAERT, *Belgisch strafrecht*, Gent, Story-scientia, 1976, nr.347; J. LECLERCQ, "L'application dans le temps de la loi noitifiant lé délai de prescription de l'action publique", *Rev.dr.pén.* 1981, 943; E. VAN MUYLEM, "Conflicten van de strafwetten in de tijd", *A.J.T.* 1998-99, 517-529.

Artikel 22 VTSV bepaalde wanneer de verjaringstermijn werd gestuit. Artikel 24 VTSV regelde de schorsing.

DHAENENS omschrijft stuiting als "*een onderbreking van de lopende verjaringstermijn waardoor een nieuwe termijn begint te lopen die gelijk is aan de oorspronkelijke termijn.*" Hij wijst er op dat stuiting kan plaatsvinden door daden van onderzoek of door daden van vervolging.[67] De verjaringstermijn van een stedenbouwstrafvordering kon enkel gestuit worden tijdens de basisverjaringstermijn.[68] Hieruit vloeit voort dat de verjaringstermijn van de strafvordering die volgt op een stedenbouwmisdrijf bij stuiting het dubbele kan bedragen van de oorspronkelijke basisverjaringstermijn.[69]

Werd een stedenbouwmisdrijf gepleegd en werd de strafrechtelijke verjaringstermijn gestuit voor 31 december 1990, dan kon degene die een bouwmisdrijf had gepleegd na maximum zes jaar niet meer gestraft worden.

Werd een stedenbouwmisdrijf gepleegd en werd de verjaringstermijn pas na 31 december 1990 gestuit, dan waren de feiten strafrechtelijk pas verjaard na maximum acht jaar.

Werd na 31 december 1993 een stedenbouwmisdrijf gepleegd en werd de verjaringstermijn na deze datum gestuit, dan kon de schuldige na maximum tien jaar niet meer worden bestraft.

Deze laatste regel gold ook toen het DRO van kracht was.

VAN DEN WYNGAERT ziet de schorsing van de verjaringstermijn als "*een tijdelijke stilstand in de lopende verjaringstermijn, waarna de termijn verder loopt zonder dat het reeds verworven gedeelte verloren gaat."*[70]

Artikel 24 VTSV werd voor 1 september 2009 een viertal keer bijgestuurd.[71]

Een bespreking van de verschillende wijzigende wetten overschrijdt het doel van deze masterproef. Heel wat veranderingen waren het gevolg van probleemdossiers, zoals de zaak

[67] J. DHAENENS, *Belgisch strafprocesrecht*, Gent, Story-Scientia, 1985, nr. 191.

[68] C. VAN DEN WYNGAERT en B. DE SMET, "De verjaring van de strafvordering in België: een onoverbrugbare hindernis voor de berechting van complexe zaken?", *R.W.* 1997-98, 172.

[69] C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, II, Antwerpen, Maklu, 2006, 754.

[70] R. DECLERCQ, *Beginselen van de strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2003, 117-127; H. BOSLY en D. VANDERMEERSCH, *Droit de la procédure pénale*, Brugge, die Keure, 2005, 220-230; F. DERUYCK, B. SPRIET, P. TRAEST en R. VERSTRAETEN, *Wetboek Strafrecht*, Brugge, die Keure, 2005-06, 498-503.

[71] Wet 11 december 1998 tot wijziging, wat de verjaring van de strafvordering betreft, van de Voorafgaande Titel van het wetboek van Strafvordering, *BS* 16 december 1998; Wet 4 juli 2001 tot aanvulling van artikel 447 van het Strafwetboek en tot wijziging van artikel 24, 3°, van de wet van 17 april 1878 houdende de voorafgaande titel van het wetboek van Strafvordering, *BS* 10 augustus 2001; Wet 16 juli 2002 tot wijziging van verschillende bepalingen teneinde inzonderheid de verjaringstermijn voor de niet-correctionaliseerbare misdaden te verlengen, *BS* 5 september 2002; Programmawet 5 augustus 2003, *BS* 7 augustus 2003; I. ERAUW en O. KLEES, "Encore et toujours du neuf en matière de prescription", *J.T.* 2003, 625; R. VERSTRAETEN en P. HELSEN, "De vaudeville van de verjaring", *T. Strafr.* 2003, 163. Zie ook: Arbitragehof 19 januari 2005, *BS* 11 maart 2005, 10.556.

van de Bende van Nijvel of de Securitas-zaak. De rode draad in de verschillende regelingen was dat de verjaringstermijn van de strafvordering niet liep in de fase waarin de zaak werd beoordeeld door de strafrechter.

B. Onder de VCRO

a. Is de straf een politiestraf, een correctionele straf of een criminele straf?

17. De aard van het misdrijf is van doorslaggevend belang voor de duur van de verjaringstermijn en wordt bepaald door de straf die de rechter in een zaak uitspreekt. Het speelt daarbij geen rol welke straf de wet *in abstracto* voorziet.[72]

Stedenbouwkundige overtreders kunnen op grond van artikel 6.1.1. VCRO bestraft worden met een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of één van deze straffen alleen.[73] Wanneer instrumenterende ambtenaren of vastgoedmakelaars een stedenbouwmisdrijf plegen, kunnen zij zwaarder worden bestraft. Dat geldt ook voor degenen die bij het uitoefenen van hun beroep of activiteit, onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen, dan wel vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen of opstellen.[74] De minimumgevangenisstraf bedraagt vijftien dagen. Beslist de rechter om een boete op te leggen, dan kan deze nooit minder bedragen dan 2.000 euro.[75]

Neemt de strafrechter geen verzachtende omstandigheden aan en legt hij één van deze straffen op, dan is het een correctionele straf.[76] Het stedenbouwmisdrijf is dan een wanbedrijf.

b. Wanneer verjaart de stedenbouwstrafvordering?

18. De VCRO is sinds 1 september 2009 van kracht.[77] Heeft men het over de verjaring van de stedenbouwstrafvordering, dan moet men rekening houden met het nieuwe artikel 21 VTSV.[78] Als basisregel geldt dat de strafvordering verjaart na vijf jaar, te rekenen van de dag waarop het misdrijf is gepleegd.

[72] Cass. 23 december 1993, *A.J.T.* 1998-99, 541.
[73] Artikel 6.1.1, 1° VCRO. De geldboeten moeten verhoogd worden met de wettelijke opdeciemen.
[74] Gent 14 april 2000, *T.M.R.* 2000, afl. 3, 253; Gent 2 december 2002, *T.M.R.* 2003, afl. 4, 415; Brussel 20 november 2007*, T.M.R*. 2008, afl. 2, 222.
[75] Art. 6.1.1, tweede lid VCRO.
[76] Art. 1, tweede lid Sw.
[77] G. VAN HOORICK, *Handboek Ruimtelijk bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 133.
[78] Zie supra.

Opnieuw kunnen stuiting en schorsing ervoor zorgen dat het eindpunt van de verjaring wordt uitgesteld.

Stuit een onderzoeksdaad of een daad van vervolging de lopende basisverjaringstermijn van vijf jaar op het allerlaatste moment, dan begint een nieuwe termijn van vijf jaar te lopen.[79] De strafrechter moet in deze situatie uiterlijk tien jaar te rekenen vanaf de dag waarop het stedenbouwmisdrijf werd begaan, in de zaak uitspraak hebben gedaan.

Men moet ook onderzoeken of de verjaringstermijn niet werd geschorst. Schorsing zorgt er immers voor dat de lopende verjaringstermijn tijdelijk niet loopt. Is er geen reden meer om de termijn te schorsen, dan loopt de termijn, die al voor een deel is verstreken, gewoon verder.[80]

Artikel 24 VTSV bepaalt wanneer de verjaringstermijn wordt geschorst. Er is schorsing wanneer de wet dat met zoveel woorden voorziet of wanneer een wettelijke hindernis het instellen of het uitoefenen van de strafvordering afremt. Wordt de exceptie van onbevoegdheid, onontvankelijkheid of nietigheid opgeworpen door de verdachte, door de burgerlijke partij of door de burgerrechtelijk aansprakelijke partij behandeld door de strafrechter, dan houdt de verjaringstermijn van de strafvordering op met lopen. Is de exceptie terecht of besluit de strafrechter om de beslissing over de exceptie bij de zaak zelf te voegen, dan staat de verjaringstermijn van de stedenbouwstrafvordering niet tijdelijk stil, maar dan loopt ze verder door.[81]

Daarnaast wordt de verjaringstermijn van de stedenbouwstrafvordering ook geschorst van zodra degene die een stedenbouwmisdrijf heeft gepleegd een aanvraag tot minnelijke schikking heeft betekend aan de stedenbouwkundig inspecteur.[82] De schorsing houdt op eens de minnelijke schikking is uitgevoerd in de zin van artikel 6.1.51, § 5 VCRO of wanneer de stedenbouwkundig inspecteur de weigeringsbeslissing heeft overgemaakt aan degene die een stedenbouwmisdrijf heeft gepleegd. Daarnaast schorst ook een aanvraag tot bemiddeling die betekend wordt aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid de verjaring. Wanneer de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid aan de overtreder heeft laten weten dat hij heeft besloten om de aanvraag niet in aanmerking te nemen, wordt de verjaringstermijn hervat. De verjaringstermijn van de stedenbouwstrafvordering loopt ook verder wanneer de stedenbouwkundig inspecteur aan de overtreder een nieuwe weigeringsbeslissing heeft

[79] Art. 22 VTSV.

[80] R. DECLERCQ, *Beginselen van de strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2003, 117-127; H. BOSLY en D. VANDERMEERSCH, *Droit de la procédure pénale*, Brugge, die Keure, 2005, 220-230; F. DERUYCK, B. SPRIET, P. TRAEST en R. VERSTRAETEN, *Wetboek Strafrecht*, Brugge, die Keure, 2005-06, 498-503.

[81] R. VERSTRAETEN, *Handboek Strafvordering*, Antwerpen, Maklu, 2003, 124-125.

[82] Art. 6.1.53 VCRO; J. VAN LOMMEL, *Verjaring van de herstelvordering: stap voor stap*, Brussel, Politea, 2010, 25.

overgemaakt of wanneer de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid aan de overtreder een kennisgeving heeft verstuurd waaruit blijkt dat de randvoorwaarden voor een geslaagde bemiddeling niet of niet langer zijn vervuld.
Voor de inwerkingtreding van de VCRO beging degene die een weekendverblijf permanent bewoonde een stedenbouwmisdrijf. De overheid die op de hoogte was van de situatie kon een strafvordering instellen. Artikel 5.4.3. VCRO kent een tijdelijk of aanvullend woonrecht toe aan deze personen. Heeft een rechter op 1 september 2009 nog geen uitspraak gedaan in de zaak, dan wordt de verjaring van de strafvordering geschorst voor de integrale duur van het woonrecht.

Afdeling 2: Wanneer verjaart het strafvonnis in een stedenbouwzaak?

§ 1. Wat houdt de verjaring van de tenuitvoerlegging van het strafvonnis in?

19. Het Openbaar Ministerie heeft het recht om de celstraf of de geldboete die de strafrechter oplegt aan de schuldige uit te voeren. Het is daarbij gehouden aan een vooropgestelde termijn. Is deze periode voorbij, dan is het recht om het stedenbouwstrafvonnis uit te voeren verjaard.[83] De artikels 91 tot en met 99 van het Strafwetboek bespreken de verjaring van de tenuitvoerlegging van het strafvonnis.

§2. Waarom verjaart de tenuitvoerlegging van het strafvonnis?

20. Met de wetsbepalingen die de verjaring van het strafvonnis regelen heeft de wetgever gezorgd voor rechtszekerheid. Hij heeft willen vermijden dat een strafvonnis te allen tijde zou kunnen worden uitgevoerd.

§3. Wanneer verjaarde de tenuitvoerlegging van een stedenbouwstrafvonnis onder de Stedenbouwwet en het DRO?

A. Wat is het doel van de blik op het verleden?

21. Een notaris heeft onder de VCRO een veel duidelijker beeld van de verjaring van de tenuitvoerlegging van een strafvonnis als hij ook weet hoe men in het verleden de problematiek aanpakte. Er wordt daarom even stilgestaan bij de regeling zoals die eruit zag onder de Stedenbouwwet en het DRO.

[83] C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, I, Antwerpen, Maklu, 2006, 472.

B. De krachtlijnen van de regeling

22. Toen de Stedenbouwwet en het DRO van kracht waren, werd het leerstuk van de verjaring van het strafvonnis in stedenbouwzaken beheerst door artikel 92 tot en met 99 Strafwetboek. De wetgever heeft door de jaren heen nooit aan deze artikels gesleuteld. De regeling die geldt onder de VCRO is bijgevolg identiek aan de regeling die bestond onder de Stedenbouwwet en het DRO.

§4. Onder de VCRO

23. Wil men uitzoeken of een stedenbouwstrafvonnis nog uitgevoerd kan worden, dan kan men niet om artikel 92 Strafwetboek heen. Zowel de *dies a quo* als de *dies ad quem* zijn inbegrepen in de termijn.[84]

Eerder in deze masterproef werd al aangetoond dat de straffen die gekoppeld zijn aan het plegen van een bouwmisdrijf correctionele straffen zijn als de rechter geen verzachtende omstandigheden aanneemt.

Correctionele straffen verjaren na verloop van vijf jaar, te rekenen van de dagtekening van het arrest of van het vonnis dat in laatste aanleg werd gewezen.[85] De termijn van vijf jaar gaat ook in op de dag waarop er niet langer hoger beroep kan worden aangetekend tegen het vonnis dat de correctionele rechtbank heeft geveld.[86] Heeft de correctionele rechter de schuldige veroordeeld tot een celstraf van meer dan drie jaar, dan is men pas na tien jaar zeker dat de overheid het strafvonnis niet zal uitvoeren. Opnieuw is de dagtekening van het vonnis, of van het arrest dat in laatste aanleg werd gewezen de startdatum van de verjaringstermijn. Ontsnapt de veroordeelde uit de gevangenis, dan loopt de verjaringstermijn vanaf die dag.Heeft de gevangene op dat moment zijn straf al meer dan twee jaar uitgezeten, dan zorgt artikel 95, tweede lid Sw. ervoor dat de meerdere tijd werd toegerekend op de duur van de verjaring.

Ook de verjaringstermijn van de uitvoering van een strafrechtelijk stedenbouwvonnis kan gestuit en geschorst worden.

[84] C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, I, Antwerpen, Maklu, 2006, 474.
[85] Art. 92, eerste lid Sw. j° art. 94 Sw.
[86] Art. 92, eerste lid Sw. j° art. 94 Sw.

De verjaring wordt gestuit door de aanhouding van de veroordeelde en door andere modaliteiten van vrijwillige of gedwongen uitvoering van de straf.[87]
Wordt de basistermijn van vijf of tien jaar gestuit, dan kan de verjaringstermijn nadien onbeperkt gestuit worden.
De verjaring van de straf die voortvloeit uit een stedenbouwmisdrijf kan ook nog geschorst worden. Dat is het geval wanneer het Openbaar Ministerie wettelijk in de onmogelijkheid verkeert om de straf uit te voeren.[88] Sinds 1964 moet men rekening houden met artikel 18, § 2 Probatiewet.[89] Dat artikel zorgt ervoor dat de veroordeling met uitstel die werd uitgesproken de verjaring schorst. Ook artikel 15 Wet Voorwaardelijke Invrijheidsstelling moet worden aangehaald.[90] Is een veroordeelde in vrijheid gesteld op grond van een niet herroepen beslissing tot invrijheidsstelling, dan loopt de verjaring van de straf niet.

Afdeling 3: besluit

24. Wie een stedenbouwmisdrijf pleegt, kan daar in geen geval eeuwig voor gestraft worden. In het strafrecht werkt men immers met verjaringstermijnen die ook van toepassing zijn op de stedenbouwmisdrijven. Is de stedenbouwstrafvordering niet op tijd ingesteld of heeft de strafrechter nog geen uitspraak gedaan in de zaak op het ogenblik dat de termijn verstrijkt, dan kan hij niet langer uitmaken of iemand schuldig is aan een bouwmisdrijf. Hij kan in deze situatie geen straffen meer opleggen.
Met de verjaring van de strafvordering wou de wetgever zorgen voor rechtszekerheid. De termijnen garanderen dat wie een stedenbouwmisdrijf begaat daar relatief snel voor gesanctioneerd wordt. Op die manier weet hij kort na de feiten of het wanbedrijf voor hem een strafrechtelijk staartje krijgt.
Daarnaast heeft het Openbaar Ministerie ook een beperkte periode waarbinnen het kan eisen dat de veroordeelde de geldboete die de rechter heeft vastgelegd zou betalen of de celstraf waartoe hij werd veroordeeld zou uitzitten. Deze termijn is de verjaringstermijn van de strafuitvoering. Is deze termijn voorbij, dan mag het O.M. er bij de veroordeelde niet langer op aandringen om de straf uit te voeren.

[87] Art. 92 Sw; Cass. 30 juni 2004, *R.A.B.G.* 2005, 489, noot J. ROZIE; L. DUPONT en R. VERSTRAETEN, *Handboek Belgisch Strafrecht*, Leuven, Acco, 1989-90, nr. 1439-1442; C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, I, Antwerpen, Maklu, 2006, 474.
[88] C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, I, Antwerpen, Maklu, 2006, 475.
[89] Art. 18, § 2 wet 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie, *BS* 17 juli 1964.
[90] Art. 15 wet 5 maart 1998 betreffende de vooR.W.aardelijke invrijheidsstelling, *BS* 2 april 1998.

Opnieuw werden de regels die de verjaring van het strafvonnis beheersen ingegeven door rechtszekerheid. De wetgever wou immers verhinderen dat de veroordeelde na het verstrijken van een bepaalde periode nog verontrust zou worden door het strafvonnis dat nog niet is uitgevoerd.

Spitst men de problematiek van de verjaring van de stedenbouwstrafvordering toe op het notariaat, dan moet de notaris rekening houden met de meest recente regels. Dat geldt ook wanneer cliënten bij de notaris informeren of het strafvonnis waarin zij veroordeeld werden voor een stedenbouwmisdrijf nog steeds uitgevoerd kan worden.

Schematisch ziet de regeling er als volgt uit:

A. De verjaring van de strafvordering

1. Aanvang verjaringstermijn	
A) Aflopende stedenbouwmisdrijven	van zodra het stedenbouwmisdrijf is gepleegd
B) Voortdurende Stedenbouwmisdrijven / voortgezette stedenbouwmisdrijven	van zodra het onroered goed in zijn oorspronkelijke toestand is hersteld van zodra men een regelmatige regularisatievergunning heeft verkregen van zodra men het onroerend goed heeft verkocht
Opmerking: De *dies a quo* is steeds in de termijn inbegrepen. De *dies ad quem* wordt niet meegerekend (art. 23 VTSV). Opmerking: Sinds 23 augustus is de instandhouding van een stedebbouwmisdrijf buiten ruimtelijk kwetsbare gebieden niet langer strafbaar.	
2. Eindpunt verjaringstermijn	
A)Basisregel	na 5 jaar, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf is gepleegd (art. 21 VTSV)
B) Bij stuiting	na maximum 10 jaar, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf is gepleegd (art. 22 VTSV)
C) Schorsing	mogelijk in de gevallen voorzien door art. 24 VTSV en art. 6.1.53. VCRO

B. De verjaring van het strafvonnis

1. Aanvang verjaringstermijn	
A) Basisregel (art. 92 VTSV)	vanaf de dagtekening van het arrest vanaf de dagtekening van het vonnis dat in laatste aanleg werd gewezen vanaf de dag waarop het in eerste aanleg gewezen vonnis niet meer bestreden kan worden bij wege van hoger beroep
B) Bij ontvluchting	vanaf de dag waarop hij ontsnapt uit de gevangenis - heeft de veroordeelde al meer dan 2 jaar van zijn straf uitgezeten, dan wordt de meerdere tijd toegerekend op de duur van de verjaring
Opmerking: Zowel de dies a quo als de dies ad quem behoren tot de termijn.	

2. Eindpunt verjaringstermijn	
A) Basisregel	
(1) Geldboetes en/of celstraffen < 3 jaar	na 5 jaar (art. 92 VTSV)
(2) celstraffen > 3 jaar	na 10 jaar (art. 92 VTSV)
B) Bij stuiting	onmogelijk te bepalen - de verjaringstermijn voor strafuitvoering kan onbeperkt gestuit worden
C) Schorsing	mogelijk in de gevallen voorzien door art. 18, § 2 Probatiewet en art. 15 Wet Voorwaardelijke Invrijheidsstelling

Afdeling 4: Kritische opmerkingen bij de verjaring van de stedenbouwstrafvordering en het stedenbouwstrafvonnis

25. Wie de wetsartikels die de verjaring van de strafvordering en van het stedenbouwstrafvonnis onder de VCRO regelen bekijkt, stelt vast dat de regeling vrij goed op punt staat, ook al is er wellicht nog wat ruimte tot verbetering.

Het is een groot pluspunt dat bij stedenbouwmisdrijven, net zoals bij alle andere misdrijven, de verjaringstermijn van de strafvordering pas aanvangt eens het misdrijf is gepleegd.

Het is wel zo dat bij een aflopend stedenbouwmisdrijf de verjaringstermijn op een ander ogenblik ingaat dan bij een voortgezet of voortdurend stedenbouwmisdrijf. Dat maakt de situatie in de praktijk iets complexer, maar daarom nog niet onoverzichtelijker. Het is mijns inziens niet nodig om te sleutelen aan deze basisregel.

Bovendien zijn er geen goede alternatieven voor handen. Men zou kunnen opperen om de verjaringstermijn al te laten ingaan op de dag waarop het misdrijf is ontdekt.[91] Het invoeren van deze regeling zou in de praktijk zorgen voor eindeloze discussies voor de strafrechter die dikwijls zouden uitmonden in een patstelling. Materieel bewijzen wanneer een feit is gepleegd, is in sommige gevallen iets eenvoudiger dan hard maken wanneer een misdrijf werd ontdekt. Het is maar de vraag of deze regel toegespitst op bouwmisdrijven niet lijnrecht zou indruisen tegen de bedoeling van de wetgever om rechtszekerheid te bieden aan degene die een stedenbouwmisdrijf heeft gepleegd. Het is immers niet uitgesloten dat bouwmisdrijven pas ettelijke jaren na het plegen worden ontdekt. Bovendien is het dikwijls eenvoudig om een stedenbouwmisdrijf te bewijzen. Wie een bouwovertreding begaat, zou nooit helemaal op zijn twee oren kunnen slapen. Een strafvervolging lijkt nooit veraf te zijn zolang het misdrijf nog niet is ontdekt. Bovendien mag men artikel 26 VTSV niet uit het oog verliezen dat ervoor zorgt dat ook de burgerlijke vordering in geen geval kan verjaren vóór de strafvordering. Een bouwovertreder zal nooit echt helemaal zeker kunnen zijn dat zijn bouwmisdrijf voor hem geen burgerrechtelijk staartje zal krijgen zolang het misdrijf niet is ontdekt.

Dat bouwmisdrijven volgens de basisregel uit artikel 22 van de VTSV net zoals andere wanbedrijven pas verjaren na vijf jaar kan maar moeilijk fel bekritiseerd worden. Het is een groot pluspunt dat de wetgever heeft gekozen voor een uniforme regeling voor alle wanbedrijven. Een wildgroei aan verjaringstermijnen wordt door deze regel vermeden.

Toch is de basisverjaringstermijn van vijf jaar voor een stedenbouwmisdrijf wellicht wat ruim bemeten. Bouwmisdrijven vergen niet veel speurwerk van de politiediensten. Bovendien zou een inkorting van de basisverjaringstermijn er op zijn beurt voor zorgen dat de zaak sneller voor de rechter zou kunnen komen. Hierdoor zou men een stedenbouwovertreder sneller lik op stuk kunnen geven, zelfs al zou de verjaringstermijn van de strafvordering gestuit of geschorst worden. Er lijken geen steekhoudende argumenten te bestaan tegen een snellere rechtsgang in het algemeen en zeker niet in het contentieux van de stedenbouwmisdrijven. Deze redenering gaat ook op voor talloze wanbedrijven uit het Strafwetboek. Het is misschien een ambitieus idee om de wetgever hierop te wijzen, ook al lijkt het terugschroeven van de

[91] C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, Antwerpen, Maklu, 2006, 754.

verjaringstermijn uit artikel 22 VTSV door de gerechtelijke achterstand in strafzaken en de onderfinanciering van justitie voorlopig niet echt een haalbare kaart te zijn.

Wie de rechtsleer erop naleest waarin de regels die bepalend zijn voor de verjaring van het strafvonnis centraal staan, merkt al snel dat er weinig kritische geluiden te horen zijn. Dat is terecht. De regels die voorschrijven wanneer de verjaringstermijn begint te lopen bij een strafvonnis in een stedenbouwzaak en de regels die bepalen wanneer dat vonnis precies is verjaard zijn zeer helder en eenduidig opgebouwd.

Toch is het niet helemaal ondenkbaar dat sommige veroordeelden de concrete toepassing van die artikels in hun zaak als onrechtvaardig zullen aanvoelen. Wie de VCRO bekijkt, stelt vast dat een rechter celstraffen tot vijf jaar kan opleggen als hij ervan overtuigd is dat degene die terecht staat een bouwmisdrijf heeft begaan. Een rechter is uiteraard vrij om de straf op te leggen die hij passend vindt. Toch zal iemand die veroordeeld wordt voor een stedenbouwmisdrijf tot een celstraf van drie jaar en één dag maar moeilijk kunnen verkroppen dat het Openbaar Ministerie in de regel tien jaar kan wachten om de celstraf uit te voeren, terwijl die termijn gehalveerd zou zijn mocht de rechter hem enkel hebben veroordeeld tot een gevangenisstraf van twee jaar, elf maanden en 29 dagen. Deze redenering geldt opnieuw voor een hele rist andere wanbedrijven. Wellicht kan men dit probleem enkel oplossen door te tornen aan de maximumstraf die op het bouwmisdrijf staat. Het probleem zou zich niet langer stellen mocht de maximumstraf gekoppeld aan een stedenbouwmisdrijf teruggebracht worden tot maximum drie jaar. Het is misschien geen slecht idee om hierover in het Vlaams Parlement een open debat te houden. Wie de straffen die staan op stedenbouwmisdrijven spiegelt aan de straffen die staan op wanbedrijven die maatschappelijk als ernstiger worden aangevoeld zoals onopzettelijke doodslag[92], gijzeling[93] of aanranding van de eerbaarheid[94] merkt dat stedenbouwmisdrijven in verhouding zwaar worden gesanctioneerd.

[92] Art. 419 Sw.
[93] Art. 434 ev. Sw.
[94] Art. 373 Sw.

Hoofdstuk III: De verjaring van de herstelvordering en het herstelvonnis

In het eerste deel staat de verjaring van de herstelvordering centraal. Er wordt toegelicht wat dat inhoudt en er wordt onderzocht waarom herstelvorderingen verjaren. Daarna wordt artikel 26 VTSV besproken. Vervolgens worden de knelpunten in de regeling onder het DRO op dit gebied opgesomd. Tot slot wordt een overzicht gegeven van het verjaringsregime dat vandaag toegepast moet worden op de herstelvordering van de overheid en de herstelvordering van de benadeelde derde.
Een tweede deel handelt over de verjaring van de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis. Eerst wordt onderzocht wat dit betekent en wordt nagegaan waarom de wetgever heeft gekozen voor vastgelegde verjaringstermijnen. Na een korte bespreking van de regeling die gold onder de Stedenbouwwet en het DRO, wordt ingegaan op die regels die men vandaag toepast.

Afdeling 1: Wanneer verjaart de herstelvordering bij een stedenbouwmisdrijf?

§ 1. Wat houdt de verjaring van de herstelvordering in?

26. Wil de overheid of de benadeelde derde een herstelvordering instellen, dan moet dat gebeuren binnen wettelijk vastgestelde termijnen. Zijn die verstreken, dan spreekt de rechter zich niet over de zaak uit.[95] De werken, handelingen of wijzigingen blijven illegaal.[96]
Is de herstelvordering op tijd ingesteld, dan loopt de verjaring niet meer tegen de eiser.[97]

§2. Waarom verjaart de herstelvordering?

27. Ook wanneer men het heeft over de herstelmaatregelen, wil verjaring zorgen voor maatschappelijke rust en zekerheid.

[95] C. VAN DEN WYNGAERT, *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internatoniaal strafrecht*, II, Antwerpen, Maklu, 2006, 796.
[96] *"La prescription de l'action publique et de l'action civile resultant de l'acte constitutif de la contravention ne fait pas disparaître l'illégitimité de cet acte; elle ne l erend ni légitime ni réggulier, de manière que son auteur, non content d'échapper à la peine et à la réparation du tort causé, puisse s'en valoir et en déduire un droit; ce serait là une véritable monstruosité."* Zie: Cass. 6 mei 1848, *Pas.* 1848, I, 340; Cass. 18 april 1889, *Pas*. 1889, I, 189.
[97] Wetsontontwerp tot wijziging van sommigebepalingen betreffende de verjaring, *Parl.St.* Kamer, 1996-97, nr. 1087/1, 8. Zie ook: Arbitragehof 19 december 2002, nr. 190/2002.

§3. Artikel 26 VTSV

28. Stelt de overheid of de benadeelde derde een herstelvordering in, dan kan men niet om artikel 26 VTSV heen. Dat artikel bepaalt dat een herstelvordering niet kan verjaren als de strafvordering nog niet is verjaard, ook al werd de herstelvordering ingeleid voor de burgerlijke rechter.[98] Artikel 26 VTSV heeft voorrang op artikel 2262*bis* B.W.[99] Bijgevolg kan een rechter niet oordelen dat de herstelvordering is verjaard wanneer de dader nog gestraft kan worden door de correctionele rechter. [100]

Voorbeeld: Iemand bouwt in 2011 een huis zonder de nodige stedenbouwkundige vergunningen in woongebied. Dit stedenbouwmisdrijf is een aflopend stedenbouwmisdrijf. De strafvordering verjaart bijgevolg in principe vijf jaar nadat het misdrijf is gepleegd. Op de laatst mogelijke dag wordt de verjaringstermijn gestuit door een onderzoeksdaad of door een daad van vervolging. Hierdoor begint een nieuwe termijn van vijf jaar te lopen. De strafrechter moet in deze situatie uiterlijk tien jaar te rekenen vanaf de dag waarop het stedenbouwmisdrijf werd begaan, in de zaak uitspraak hebben gedaan. De overheid kan een publieke herstelvordering instellen. Deze vordering verjaart in principe vijf jaar vanaf het ogenblik waarop het misdrijf werd gepleegd. Woongebied is immers geen ruimtelijk kwetsbaar gebied of openruimtegebied.[101] Artikel 26 VTSV bepaalt dat de herstelvordering niet kan verjaren als de strafvordering nog niet is verjaard. Het artikel zorgt er bijgevolg voor dat de publieke herstelvordering pas verjaart tien jaar nadat het misdrijf is gepleegd.

[98] Cass. 13 mei 2003, *T.M.R.* 2003, 616, noot P. VANSANT; Cass. 12 maart 2008, *Arr.Cass.* 2008, 171; Cass. 6 mei 2008; R. VERSTRAETEN, *Handboek Strafvordering*, Antwerpen, Maklu, 1999, 166; R. DECLERCQ, *Beginselen van strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2003, 913; I. CLAEYS, "De verjaring van de burgerlijke rechtsvordering na de burgerlijke verjaringswet" in F. VERBRUGGEN en R. VERSTRAETEN, *De verjaring van de strafvordering voor rechtspractici*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2005, 167; P.VANSANT, *De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2006, 325-327; I. CLAEYS, "De nieuwe verjaringswet: een inleidende verkenning", *R.W.* 1998-99, 383; P. ARNOU, "Nieuw recht inzake de verjaring in het strafrecht", *T.W.V.R.* 2001, 32; C. LEBON, "Dagvaarding en bevrijdende verjaring: omvang van de stuiting", *R. Cass.* 2001, 236; T. GEVERS, "Verhindert artikel 146 lid 3 van het Decreet Ruimtelijke Ordening een uitspraak over de herstelvordering?", *T.R.O.S.* 2006, 138. Zie ook: S. DE TAEYE, "Stedenbouwmisdrijven verjaren wel. Enkele bedenkingen bij het verjaringscontentieux in het handhavingsrecht ruimtelijke ordening", *T.R.O.S.* 2001, 31.

[99] S. DE TAEYE, "Stedenbouwmisdrijven verjaren wel. Enkele bedenkingen bij het verjaringscontentieux in het handhavingsrecht ruimtelijke ordening", *T.R.O.S.* 2001, 31; P. VANSANT en B. NELISSEN, "Ook de buurman heeft rechten", *T.M.R.* 2010, 16.

[100] I. CLAEYS, "De nieuwe verjaringswet: een inleidende verkenning", *R.W.* 1998-99, 384.

[101] Zie infra.

§4. Wanneer verjaarde de publieke herstelvordering onder de Stedenbouwwet en het DRO?

A. Wat is het opzet?

29. Toen de Stedenbouwwet en het DRO van kracht waren, was er veel onenigheid over de verjaring van de publieke herstelvordering. Deze onenigheid resulteerde in een moeilijk te doorbreken stellingenoorlog.[102] De decreetgever wou met de VCRO de problemen oplossen. Een notaris kan bepaalde regels uit de VCRO alleen volledig begrijpen als hij weet welk probleem uit het verleden ze verhelpen. Het is dan ook nodig om stil te staan bij het verleden. De discussie in de rechtsleer werd het felst gevoerd onder het DRO. Daarom wordt in dit werk ingegaan op de regeling die toen van kracht was.

B. De pijnpunten onder het DRO

a. De problematiek van artikel 149 DRO

30. Een strafrechter kon op grond van artikel 149 DRO oordelen over de publieke herstelvordering. Een meerderheidsstroming in de rechtsleer[103] stelde dat de tienjarige termijn uit artikel 2262*bis*, § 1, eerste lid B.W. op deze herstelvordering van toepassing was. Men meende dat de overheid niet beschouwd konworden als de benadeelde uit artikel 2262bis, § 1, tweede lid B.W. Anderen hadden hun twijfels bij deze stelling en opperden dat enkel de verjaringstermijnen uit artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W. van toepassing waren.[104]

b. De problematiek van artikel 151 DRO

31. De burgerlijke rechter kon op grond van artikel 151 DRO oordelen over de publieke herstelvordering. Opnieuw waren rechtsgeleerden het er niet over eens welke

---

[102] F. VAN DE VELDE, "Verjaring inzake inbreuken op de stedenbouwwetgeving", *NjW* 2003, 158-160; F. VERBRUGGEN en I. BORREMANS, "Afgelopen? Toch niet. Bouwmisdrijven, verjaringstermijnen en rechtzekerheid na het decreet van 4 juni 2003", *T.B.O.* 2004, 16-34; F. VAN VOLSEM, "De verjaring van de uitvoering van de herstelmaatregelen inzake stedenbouw", *R.A.B.G.* 2005, 1193-1196; H. VAN BAVEL, "Over instandhouding en herstel inzake stedenbouw ", *T. Strafr.* 2006, 87-89; D. VAN HEUVEN en J. BELEYN, "Verjaring herstelvorderingen", *NjW* 2007, 732-736; M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwovertreding en de overdracht van een onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening: actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat, *Not.Fisc.M.* 2009, 20.

[103] P. FLAMEY, F. JUDO en J. BOSQUET, *Het Handhavings- en Verjaringsdecreet Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Gent, Larcier, 2004, 89; S. DE TAEYE, "Stedenbouwmisdrijven verjaren wel. Enkele bedenkingen bij het verjaringscontentieux in het handhavingsrecht ruimtelijke ordening", *T.R.O.S.* 2001, 34; G. DEBERSAQUES, "Overzicht verjaring stedenbouwmisdrijven en herstelmaatregelen", *T.R.O.S.* 2003, 76; M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwovertreding en de overdracht van onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, afl. 1, 22.

[104] P. VANSANT, "De verjaring van de herstelvordering: het arrest van 13 mei 2003 nader bekeken", *T.M.R.* 2003, 626.

verjaringstermijn van toepassing was. Sommigen opperden dat de herstelvordering van de overheid beschouwd moest worden als een persoonlijke rechtsvordering. Daaruit leidden ze af dat de overheid tien jaar de tijd had om een herstelvordering in te stellen eens ze op de hoogte was van het stedenbouwmisdrijf.[105]

Een meerderheidsstroming in de rechtsleer stelde artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W. voorop. Paste men dat artikel toe, dan verjaarde de publieke herstelvordering na vijf jaar, te rekenen vanaf de dag die volgt op de dag van de kennisname van de schade en de identiteit van de persoon die voor de schade aansprakelijk is. De overheid moest de herstelvordering hebben ingesteld uiterlijk twintig jaar vanaf de dag die volgt op die van het schadeverwekkend feit.[106]

De vraag bleef of artikel 26 VTSV in deze situatie ook gold. [107]

c. De problematiek van de startdatum van de verjaring

32. Onder het DRO was er discussie over de startdatum van de vijfjarige verjaringstermijn. De overtreder moest kunnen aantonen wanneer de overheid op de hoogte was van het stedenbouwmisdrijf en de identiteit kende van de schuldige. Het bleek zeer moeilijk dat bewijs te leveren. Bijgevolg werd de vijfjarige verjaringstermijn zelden toegepast.

§5. Wanneer verjaart de publieke herstelvordering onder de VCRO?

A. Welke regels past men toe?

33. Het decreet telt een aantal regels over de verjaring van de publieke herstelvordering.

Werd een stedenbouwmisdrijf na 1 september 2009 begaan, dan moet men enkel rekening houden met artikel 6.1.41, § 5 VCRO. Het decreet voorziet dat artikel 2262*bis*, § 1 B.W. in deze situatie niet geldt.[108]

Werd een stedenbouwmisdrijf begaan voor 1 september 2009, dan moet men onder de VCRO rekening houden met artikel 6.1.41, § 5 VCRO en met het Burgerlijk Wetboek. Beide

[105] G. DEBERSAQUES, "Overzicht verjaring stedenbouwmisdrijven en herstelmaatregelen", *T.R.O.S.* 2003, 77; M. BOES, "Verjaring van stedenbouwmisdrijven", *R.W.* 2003-04, 615.

[106] I. VAN GIEL, "Instandhoudingen (al dan niet buiten kwetsbaar gebied) zijn stedenbouwmisdrijven…Kan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid het bloeden stelpen?", *R.A.B.G.* 2006, 1131.

[107] A. DESMET, I. LEENDERS, V. TOLLENAERE, F. VAN ACKER, P. VAN ASSCHE, J. VAN DEN BERGHE, P. VANSANT en J. VERKEST, *Zakboekje ruimtelijke ordening 2009*, Mechelen, Kluwer, 2008, 696; S. DE TAEYE, "Stedenbouwmisdrijven verjaren wel. Enkele bedenkingen bij het verjaringscontentieux in het handhavingsrecht ruimtelijke ordening, *T.R.O.S.* 2001, 30-34.

[108] J. VAN LOMMEL, *Verjaring van de herstelvordering: stap voor stap*, Brussel, Politea, 2010, 11.

verjaringsregimes worden tegelijk toegepast. Een rechter moet de vordering afwijzen wanneer de eis op grond van één van die regels is verjaard.

B. Welke informatie is belangrijk?

34. Het is belangrijk om een onderscheid te maken tussen het uitvoeren en het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf. Houdt men een stedenbouwmisdrijf in stand, dan is het belangrijk om te weten of dat gebeurt in ruimtelijk kwetsbaar gebied of niet. Men moet ook weten wanneer het stedenbouwmisdrijf werd gepleegd. De verjaringregels die toegepast worden wanneer het misdrijf werd begaan na 1 september 2009 verschillen van de regeling die geldt wanneer het wanbedrijf werd gepleegd tussen 27 juli 1998 en 31 augustus 2009. Dateren de feiten van voor 27 juli 1998, dan gelden er nog andere regels.

C. Het basisregime

a. De publieke herstelvordering volgt op het uitvoeren van een stedenbouwmisdrijf

1. De uitvoering werd beëindigd vanaf 1 september 2009[109]

35. Werd een stedenbouwmisdrijf uitgevoerd vanaf 1 september 2009, dan houdt men alleen rekening met artikel 6.1.41, § 5 VCRO.[110] Artikel 6.1.41, § 6 VCRO voorziet dat artikel 2262*bis*, § 1, tweede lid B.W. niet geldt.

De overheid heeft tien jaar de tijd te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf werd gepleegd om een herstelvordering in te leiden wanneer het stedenbouwmisdrijf werd begaan in ruimtelijk kwetsbaar gebied[111] of openruimtegebied[112].

Werd het stedenbouwmisdrijf uitgevoerd in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied, dan verjaart de herstelvordering na vijf jaar te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf werd gepleegd.

[109] De VCRO trad in werking op 1 september 2009.

[110] J. VAN LOMMEL, *Verjaring van de herstelvordering: stap voor stap*, Brussel, Politea, 2010, 11.

[111] Zie supra.

[112] Artikel 6.1.41, § 5 omschrijft "*openruimtegebied"* als "*de landelijke en recreatiegebieden, aangewezen op plannen van aanleg, voor zover zij geen ruimtelijk kwetsbaar gebied uitmaken."* Ook "*de gebieden aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen die sorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" of "recreatie" of de subcategorie "gemengd openruimtegebied", in zoverre het gebied geen onderdeel is van het Vlaamse Ecologisch Netwerk"* vallen onder de noemer "*openruimtegebied."*

2. De uitvoering werd beëindigd tussen 27 juli 1998[113] en 31 augustus 2009

i. Het verjaringsregime onder de VCRO

36. Artikel 7.7.4. VCRO zorgt ervoor dat de verjaringstermijnen uit artikel 6.1.41, § 5 VCRO pas beginnen lopen vanaf 1 september 2009.

Bijgevolg kan de overheid tot en met 1 september 2019 een herstelvordering instellen bij een stedenbouwmisdrijf begaan in ruimtelijk kwetsbaar gebied of in openruimtegebied tussen 27 juli 1998 en 31 augustus 2009.

De overheid kan de herstelvordering instellen tot en met 1 september 2014 als het stedenbouwmisdrijf werd begaan in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied.

ii. Het verjaringsregime volgens het Burgerlijk Wetboek

37. Een rechter die oordeelt over een herstelvordering moet rekening houden met artikel 6.1.41, § 5 VCRO en met artikel 2262*bis*, § 1, tweede en derde lid B.W.[114]

De feiten zijn verjaard als er meer dan twintig jaar is verstreken vanaf de dag waarop het feit waardoor de schade[115] is veroorzaakt zich heeft voorgedaan. In dit geval kan de rechter geen herstel bevelen.

Is er meer dan vijf jaar verstreken vanaf de dag die volgt op de dag waarop de benadeelde[116] kennis heeft gekregen van de schade of de verzwaring van de schade en van de identiteit van de persoon die aansprakelijk is, dan is de herstelvordering opnieuw verjaard.[117]

---

[113] Op 27 juli 1998 trad immers de wet van 10 juni 1998 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de verjaring in voege die op 17 juli van dat jaar in het Belgisch Staatsblad was verschenen.

[114] Artikel 7.7.4. VCRO bepaalt dat "*de totale duur van de verjaringstermijn niet meer mag bedragen dan de termijnen die vermeld worden in artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W.*"

[115] De rechters bij het Hof van Cassatie omschrijven het begrip "*schade*" in deze context als "*de aantasting van de goede ruimtelijke ordening die het gevolg is van het stedenbouwmisdrijf*." Zie: Cass. 15 november 2005, *Arr.Cass.* 2005, 596.

[116] In het verleden meenden sommige rechtsgeleerden dat handhavende overheden niet beschouwd konden worden als benadeelde. Zij baseerden zich daarbij op de vaststelling dat de handhavende overheden zelf niet echt schade leden, maar enkel optraden vanuit het algemeen belang. Zij meenden dat enkel de gemeenschap de benadeelde kon zijn. Zie: G. DEBERSAQUES, "Handhavingsmaatregelen" in B. HUBEAU (ed.), *De recente evoluties en knelpunten in de ruimtelijke ordening en stedenbouw (1998-2002). Het nieuwe decreet ruimtelijke ordening geactualiseerd*, Brugge, die Keure, 2002, 262; S. DE TAEYE, "Stedenbouwmisdrijven verjaren wel. Enkele bedenkingen bij het verjaringscontentieux in het handhavingsrecht ruimtelijke ordening", *T.R.O.S.* 2001, 31. De stelling werd ondertussen door heel wat rechtsgeleerden verlaten. Men gaat er steeds meer en meer vanuit dat onder benadeelde de titularis van het vorderingsrecht moet worden begrepen.

[117] B. DE TEMMERMAN, "De herstelmaatregelen en de herstelvordering in het milieu- en stedenbouwrecht" in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieustraf- en milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Brussel, Larcier, 2005, 435; N. PEETERS, "Recente wijzigingen inzake verjaringstermijnen", *A.J.T.* 1998-99, 331; I. CLAEYS, "De nieuwe verjaringwet: een inleidende verkenning", *R.W.* 1998-99, 396.

3. De uitvoering werd beëindigd vóór 27 juli 1998[118]

i. Het verjaringsregime onder de VCRO

38. Werd een uitvoeringsmisdrijf voltooid vóór 27 juli 1998, dan geldt artikel 6.1.41, § 5 VCRO.

Bij een stedenbouwmisdrijf in ruimtelijk kwetsbaar gebied of in openruimtegebied dat werd gepleegd vóór 27 juli 1998 kan de publieke herstelvordering ingesteld worden tot en met 1 september 2019. Heeft men in deze periode een stedenbouwmisdrijf begaan in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied, dan kan de overheid tot en met 1 september 2014 de herstelvordering instellen.

ii. Het verjaringsregime volgens het Burgerlijk Wetboek

39. Artikel 7.7.4. VCRO bepaalt dat de totale duur van de verjaringstermijn niet meer mag bedragen dan de termijnen die vermeld worden in artikel 2262*bis*, § 1, tweede en derde lid B.W.

Is er meer dan dertig jaar verstreken vanaf de dag die volgt op de dag waarop het feit waardoor de schade is veroorzaakt zich heeft voorgedaan[119], dan is de herstelvordering verjaard en kan de rechter geen herstel meer bevelen.

Werd een stedenbouwmisdrijf gepleegd vóór 27 juli 1998, dan zorgt artikel 10 van de verjaringswet uit 1998 ervoor dat de publieke herstelvordering niet verjaart voor 27 juli 2018. De publieke herstelvordering is op 27 juli 2003 verjaard wanneer de overheid vóór 27 juli 1998 op de hoogte was van de schade en de identiteit van de aansprakelijke persoon.[120]

[118] De verjaringswet van 1998 trad in werking op 27 juli 1998.

[119] I. CLAEYS, "De naweeën van het lentearrest na de inwerkingtreding van de nieuwe verjaringswet. Noot onder Cass. 20 september 2000", *R.W.* 2000-2001, 1168. Zie in een andere zin: P. MONVILLE, "Le délai de prescription de l'action civile résultant d'une infraction: fin d'une controverse", *J.L.M.B.* 2003, 1306; I. VAN GIEL, "Stedenbouwmisdrijven: een praktisch overzicht van de – grondwettige – verjaringsregels met betrekking tot de strafvordering en de herstelvordering van de herstelvorderende overheid en de benadeelde derde", *T.B.O.* 2011, 40.

[120] I. CLAEYS, "De naweeën van het lentearrest na de inwerkingtreding van de nieuwe verjaringswet. Noot onder Cass. 20 september 2000", *R.W.* 2000-2001, 1168. Zie in een andere zin: P. MONVILLE, "Le délai de prescription de l'action civile résultant d'une infraction: fin d'une controverse", *J.L.M.B.* 2003, 1306; I. VAN GIEL, "Stedenbouwmisdrijven: een praktisch overzicht van de – grondwettige – verjaringsregels met betrekking tot de strafvordering en de herstelvordering van de herstelvorderende overheid en de benadeelde derde", *T.B.O.* 2011, 40.

b. De publieke herstelvordering die volgt op het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf

1. De instandhouding binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied

40. Het is nog steeds strafbaar om een stedenbouwmisdrijf in stand te houden in ruimtelijk kwetsbaar gebied.[121] Een instandhoudingmisdrijf is een voortdurend misdrijf. Deze groep misdrijven verjaart niet zolang de strafbare instandhouding niet wordt beëindigd. Hierdoor verjaart de herstelvordering ook niet. Beëindigt men de strafbare instandhouding, dan past men op de herstelvordering de verjaringsregels uit het Burgerlijk Wetboek en de VCRO die gelden voor oprichtingsmisdrijven toe.

2. De instandhouding buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied

41. Artikel 6.1.1, lid 4 VCRO voorziet dat een rechter die na 31 augustus 2009 oordeelt over een publieke herstelvordering die het gevolg is van het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf, geen herstelmaatregel kan opleggen als de instandhouding op het ogenblik van de uitspraak niet strafbaar is. Heeft de overheid voor 1 september 2009 een publieke herstelvordering ingesteld, dan kan een rechter het herstel niet bevelen als het stedenbouwmisdrijf in stand wordt gehouden buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied.
Artikel 6.1.1, lid 4 VCRO geldt niet als een rechter nog voor 1 september 2009 uitspraak heeft gedaan over de herstelvordering en de zaak bekeken wordt door het Hof van Cassatie na 1 september 2009.

D. De regeling in zijn geheel

42. De verjaring van de publieke herstelvordering wordt niet alleen beheerst door 6.1.41, § 5 VCRO en door artikel 2262*bis*, § 1, tweede en derde lid B.W.
Artikel 6.1.41, § 5, tweede lid VCRO zorgt ervoor dat men ook rekening moet houden met de schorsings- en stuitingsgronden uit het Burgerlijk Wetboek.
In de praktijk is vooral artikel 2244 B.W. belangrijk.[122] Dat artikel voorziet dat een dagvaarding voor het gerecht de verjaring stuit tot het tijdstip waarop een definitieve beslissing wordt uitgesproken.
Daarnaast voorziet de VCRO dat de verjaringstermijn wordt geschorst van zodra er een aanvraag tot minnelijke schikking of bemiddeling is ingediend. De regeling werd eerder in

[121] Zie supra.
[122] J. VAN LOMMEL, *Verjaring van de herstelvordering: stap voor stap*, Brussel, Politea, 2010, 25.

deze masterproef besproken bij de verjaring van de stedenbouwstrafvordering. Deze regeling geldt *mutatis mutandis* ook voor de verjaring van de herstelvordering.

Tot slot moet men opnieuw rekening houden met het tijdelijk of aanvullend woonrecht dat op grond van artikel 5.4.3. VCRO toegekend kan worden aan degenen die permanent een weekendverblijf bewonen.

Voor 1 september 2009 beging degene die een weekendverblijf permanent bewoonde een stedenbouwmisdrijf. De overheid kon een herstelvordering instellen. Heeft een rechter op 1 september 2009 nog geen uitspraak gedaan in de zaak, dan wordt de verjaring van de herstelvordering geschorst voor de integrale duur van het woonrecht.

§ 6.Wanneer verjaarde de herstelvordering die wordt ingesteld door een benadeelde derde onder de Stedenbouwwet en het DRO?

A. Wat is het opzet?

43. De notaris die weet wanneer onder de Stedenbouwwet of onder het DRO de herstelvordering van de derde benadeelde verjaarde, heeft een beter inzicht in de regeling zoals die nu onder de VCRO geldt.

B. De krachtlijnen van de regeling voor 1 september 2009

44. Noch de Stedenbouwwet, noch het DRO voorzag in een specifiek regime dat de verjaring van de herstelvordering van de benadeelde derde beheerste. Bijgevolg moest zowel de strafrechter als de burgerlijke rechter enkel rekening houden met artikel 2262*bis* B.W..

Onder de Stedenbouwwet verjaarde de herstelvordering van de benadeelde derde op grond van het toenmalige artikel 2262*bis* B.W. door verloop van dertig jaar. Deze termijn ging in op de dag die volgde op de dag waarop het feit waardoor de schade is veroorzaakt zich had voorgedaan. Toen het DRO net van kracht was, mocht men van dezelfde basisveronderstelling uitgaan.

De wet van 10 juni 1998 heeft artikel 2262*bis* B.W. gewijzigd.

Pleegde iemand een bouwmisdrijf na 27 juli 1998, dan verjaarde de herstelvordering van de benadeelde derde ofwel na vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop de benadeelde kennis had gekregen van de schade en van de identiteit van de aansprakelijke, ofwel na twintig jaar, te rekenen vanaf de dag die volgt op de dag waarop het feit zich heeft voorgedaan waardoor de schade werd veroorzaakt.

Beging iemand een stedenbouwmisdrijf onder het DRO, maar vóór 27 juli 1998, dan zorgde een overgangsbepaling ervoor dat de nieuwe vijf- en twintigjarige verjaringstermijn inging op

27 juli 1998.[123] De rechter kon niet ingaan op de herstelvordering van de benadeelde derde als bleek dat hij meer dan dertig jaar had gewacht om de herstelvordering in te stellen.

§ 7. Wanneer verjaart de herstelvordering die wordt ingesteld door de benadeelde derde onder de VCRO?

A. Welke bepalingen past men toe?

45. De VCRO heeft er niet voor gezorgd dat de bepalingen die de verjaring van de herstelvordering van de benadeelde derde regelen, werden gewijzigd.[124] Bijgevolg moet men opnieuw enkel rekening houden met het Burgerlijk Wetboek.

B. Welke informatie is belangrijk?

46. Het is belangrijk om een onderscheid te maken tussen het uitvoeren en het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf. Houdt men een stedenbouwmisdrijf in stand, dan is het belangrijk om te weten of dat gebeurt in ruimtelijk kwetsbaar gebied of niet. Men moet ook weten wanneer het stedenbouwmisdrijf werd gepleegd. De verjaringregels die toegepast worden wanneer het misdrijf werd begaan na 27 juli 1998 verschillen van de regeling die geldt wanneer het wanbedrijf werd gepleegd voor 27 juli 1998.

C. Het basisregime

a. De herstelvordering van de benadeelde derde volgt op het uitvoeren van het stedenbouwmisdrijf

1. De uitvoering werd beëindigd voor 27 juli 1998

47. Werd een stedenbouwmisdrijf gepleegd voor 27 juli 1998, dan moet een particulier de herstelvordering instellen binnen dertig jaar vanaf de dag die volgt op de dag waarop het feit waardoor de schade is veroorzaakt zich heeft voorgedaan.
Daarnaast zorgt artikel 10 van de verjaringswet ervoor dat de twintigjarige verjaringstermijn uit artikel 2262bis, § 1, derde lid B.W. verstrijkt op 27 juli 2018.

2. De uitvoering werd beëindigd vanaf 27 juli 1998

48. Werd een stedenbouwmisdrijf gepleegd na 27 juli 1998, dan verjaart de private herstelvordering op grond van artikel 2262*bis*, § 1, tweede en derde lid B.W. ofwel na vijf jaar vanaf de dag die volgt op de dag waarop de benadeelde kennis heeft gekregen van de

[123] Art. 10 wet 10 juni 1998.
[124] GwH 29 juli 2010, nr. 94/2010.

schade of van de verzwaring ervan en van de identiteit van de aansprakelijke, of na verloop van twintig jaar vanaf de dag die volgt op de dag waarop het feit zich heeft voorgedaan waardoor de schade is veroorzaakt.

3. Wanneer heeft een derde kennis van schade?

49. Wil een bouwovertreder bewijzen dat de herstelvordering van de benadeelde derde is verjaard na vijf jaar, dan moet hij aantonen wanneer de benadeelde afwist van de schade.
Gaat het om een aflopend stedenbouwmisdrijf, dan is de derde op de hoogte van de schade van zodra het stedenbouwmisdrijf is uitgevoerd. De vijfjarige verjaringstermijn gaat in van zodra het stedenbouwmisdrijf is uitgevoerd. Hierover bestaat geen discussie in de rechtsleer.[125]

b. De herstelvordering volgt op het in stand houden van het stedenbouwmisdrijf

1. De instandhouding binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied

50. Een benadeelde derde kan een herstelvordering inleiden wanneer iemand een stedenbouwmisdrijf in stand houdt in ruimtelijk kwetsbaar gebied. In de rechtsleer wordt betwist wanneer de verjaringstermijn voor de benadeelde derde in deze situatie begint te lopen.
DE TEMMERMAN stelt dat de verjaringstermijn ingaat van zodra de benadeelde op de hoogte is van de illegale constructie en weet wie deze in stand houdt.[126]
VANSANT stelt op zijn beurt dat wie weet welke schade de uitvoering van een stedenbouwmisdrijf met zich heeft meegebracht, niet kan inschatten welke schade er zal voortvloeien uit het in stand houden van het stedenbouwmisdrijf. Deze schade is toekomstige schade.[127] VANSANT sluit zich niet aan bij de stelling van DE TEMMERMAN.
De visie van VANSANT is zuiver en verdient de voorkeur.
Onder de VCRO is het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf in ruimtelijk kwetsbare gebieden strafbaar. Bovendien gaat het om een voortdurend misdrijf. Bij deze stedenbouwmisdrijven loopt de strafrechtelijke verjaringstermijn pas als men het onroerend

[125] I. VAN GIEL, "Instandhoudingen (al dan niet buiten kwetsbaar gebied) zijn stedenbouwmisdrijven…Kan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid het bloeden stelpen?", *R.A.B.G.* 2006, afl. 15, 1131.
[126] B. DE TEMMERMAN, "De herstelmaatregelen en de herstelvordering in het milieu- en stedenbouwrecht", in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieustraf- en milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Brussel, Larcier, 2005, 434-436; I. VAN GIEL, "Instandhoudingen (al dan niet buiten kwetsbaar gebied) zijn stedenbouwmisdrijven…Kan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid het bloeden stelpen?", *R.A.B.G.* 2006, afl. 15, 1131.
[127] P. VANSANT en B. NELISSEN, "Ook de buurman heeft rechten", *T.M.R.* 2010, 17.

goed heeft hersteld in zijn oorspronkelijke toestand[128], eens men een regelmatige regularisatievergunning heeft verkregen[129] of wanneer de schuldige het onroerend goed overdraagt.[130] De herstelvordering die een benadeelde derde inleidt, is steeds een burgerlijke vordering.[131] Op grond van artikel 26 VTSV verjaart een burgerlijke vordering niet zolang de strafvordering nog niet is verjaard. De stelling die DE TEMMERMAN verdedigt kan dus niet worden weerhouden. De strafrechtelijke verjaringstermijn gaat niet in van zodra de benadeelde derde de illegale constructie heeft ontdekt en weet wie de constructie in stand houdt. Hierdoor loopt ook de verjaringstermijn van de burgerlijke herstelvordering van de benadeelde derde niet.

2. De instandhouding buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied

51. Houdt iemand buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied een stedenbouwmisdrijf in stand, dan moet men geen rekening houden met artikel 6.1.1, lid 4 VCRO.[132] Men moet wel rekening houden met de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie. Die bepaalt dat de verjaringstermijn van de herstelvordering bij een instandhoudingmisdrijf niet meer loopt totdat een beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan het geding heeft beëindigd. De voorwaarde is dat de benadeelde derde binnen de verjaringstermijn een herstelvordering heeft ingesteld voor de strafrechter of de burgerlijke rechter. Het volstaat dat de instandhouding vervolgd en gestraft kan worden op het ogenblik waarop de eis wordt geformuleerd. Opnieuw geldt artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W. [133]

D. De regeling in zijn geheel

52. Onderzoekt een rechter of een benadeelde derde zijn herstelvordering heeft ingesteld binnen de verjaringstermijn, dan moet hij rekening houden met artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W. Hij moet ook nagaan of de verjaringstermijn van de herstelvordering van de benadeelde derde gestuit of geschorst werd. De artikelen 2242 e.v. B.W. zijn van toepassing.

[128] G. DEBERSAQUES, "Stedenbouwmisdrijven: instandhouding en herstel. Fundamentele wijzigingen door het decreet van 4 juni 2003", *T.R.O.S.* 2003, 209.
[129] Cass. 13 mei 2003; Cass. 13 november 2007, *T.R.O.S.* 2008, afl. 49, 69.
[130] Cass. 30 september 1968, *Arr.Cass.* 1969, 119; Cass. 19 januari 1971, *Arr.Cass*. 1971, 487.
[131] G. DEBERSAQUES, "Overzicht verjaring stedenbouwmisdrijven en herstelmaatregelen", *T.R.O.S.* 2003, 76.
[132] J. VANHOUDT en W. CALEWAERT, *Belgisch Strafrecht*, Gent, Story-Scientia, 1976, 1057; L. DUPONT en R. VERSTRAETEN, *Handboek Belgisch Strafrecht*, Leuven, Acco, 1989, 802.
[133] Cass. 6 mei 2008, *T.R.O.S.* 2008, 349.

Afdeling 2: Wanneer verjaart de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis?

§1. Wat houdt de verjaring van de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis in?[134]

53. Stelt een rechter het college van burgemeester en schepenen, de stedenbouwkundig inspecteur of de herstelvorderende derde in het gelijk en legt hij een herstelmaatregel op, dan heeft de overheid of de benadeelde derde een titel om gedurende een bepaalde termijn deze herstelmaatregel zelf uit te voeren. Is deze termijn voorbij, dan is het recht om het herstelvonnis uit te voeren verjaard. Artikel 99, lid 1 Sw. en artikel 2262*bis* B.W. regelen naast de artikels 2242 e.v. B.W. de verjaring van het herstelvonnis.

§2. Waarom verjaart de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis?

54. Met de regels die de verjaring van de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis beheersen wou de wetgever ook hier rechtsonzekerheid en maatschappelijke onrust voorkomen.

§3. Wanneer verjaarde de tenuitvoerlegging van een herstelvonnis onder de Stedenbouwwet en het DRO?

A. Wat is het doel van deze blik op het verleden?

55. Een notaris die weet wanneer in het verleden een herstelvonnis door verjaring niet meer kon worden uitgevoerd, heeft een beter inzicht in de huidige regeling. Het is nodig om kort stil te staan bij de regeling die gold toen de Stedenbouwwet of het DRO van kracht was.

B. De krachtlijnen van de regeling

56. Onder de Stedenbouwwet en het DRO waren herstelmaatregelen burgerlijke sancties. Legde een strafrechter een herstelmaatregel op, dan bepaalde artikel 99 Strafwetboek dat burgerlijke veroordelingen, uitgesproken bij arresten of vonnissen gewezen in correctionele zaken, verjaarden naar de regels van het burgerlijk recht. Ook wanneer een burgerlijke rechter een herstelmaatregel oplegde, verjaarde de tenuitvoerlegging van het vonnis volgens de regels uit het burgerlijk recht.

Onder de Stedenbouwwet mocht men ervan uitgaan dat een herstelvonnis op grond van het toenmalige artikel 2262*bis*, § 1, eerste lid B.W. verjaarde na dertig jaar.

De verjaringstermijn verstreek vanaf de datum waarop de rechter uitspraak deed in de zaak. Men mocht onder het DRO aanvankelijk van dezelfde basisregels uitgaan.

[134] P. FLAMEY, F. JUDO en J. BOSQUET, *Het Handhavings- en Verjaringsdecreet Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Gent, Laricer, 2004, 90.

Op 27 juli 1998 trad een wet in werking die de verjaringsregels in het burgerlijk recht wijzigde. Het overgangsregime van de wet van 10 juni 1998 zorgde ervoor dat de tenuitvoerlegging van herstelvonnissen die dateerden van voor 27 juli 1998 pas verjaarde op 27 juli 2008, op voorwaarde dat de totale duur van de verjaringstermijn niet meer dan dertig bedroeg. Sprak een rechter een herstelmaatregel uit na 27 juli 1998, dan verjaarde de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis op grond van het nieuwe artikel 2262*bis*, § 1, eerste lid B.W. na tien jaar.

Het decreet van 4 juni 2003[135] zorgde ervoor dat aan artikel 153 DRO een nieuw lid werd toegevoegd dat bepaalde dat de verjaringstermijn van de tenuitvoerlegging van een herstelmaatregel pas loopt eens de termijn die de rechtbank heeft vastgelegd voor de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel was verstreken.

§4. Onder de VCRO

57. Herstelmaatregelen zijn burgerlijke sancties.[136] Legt een strafrechter een herstelmaatregel op, dan bepaalt artikel 99 Strafwetboek dat burgerlijke veroordelingen, uitgesproken bij arresten of vonnissen gewezen in correctionele zaken verjaren naar de regels van het burgerlijk recht. Ook wanneer een burgerlijke rechter een herstelmaatregel oplegt, verjaart de tenuitvoerlegging van het vonnis volgens de regels uit het burgerlijk recht.

Artikel 6.1.46, laatste lid VCRO bepaalt dat de verjaringstermijn voor de tenuitvoerlegging van een herstelvonnis ingaat als de termijn, die de rechter aan de overtreder heeft gegund om zelf de herstelmaatregel uit te voeren, is verstreken.[137]

De vordering om een herstelvonnis uit te voeren is een persoonlijke rechtsvordering.[138] Deze rechtsvorderingen verjaren op grond van artikel 2262*bis*, § 1, eerste lid B.W. na tien jaar.

Bijgevolg verjaart de tenuitvoerlegging van een herstelvonnis na tien jaar vanaf het verstrijken van de termijn die de rechtbank heeft bepaald voor de vrijwillige tenuitvoerlegging van het herstelvonnis.

---

[135] Decr. Vl. 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat het handhavingsbeleid betreft, *BS* 22 augustus 2003.

[136] GwH 19 januari 2005, *R.A.B.G*. 2005, 373-382; Cass. 13 december 1989, *Pas.* 1990, I, 456; Cass. 9 september 2004, *T.R.O.S.* 2004, 268; M.D. SWAEF en M. TRAEST, "Tussen Hamer en aambeeld: de gevolgen van het arrest-Hamer van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens op de herstelmaatregel in de stedenbouw", *R.W.* 2008-2009, 1331.

[137] G. VAN HOORICK, *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2008, 165-166; G. DEBERSAQUES, "Stedenbouwmisdrijven: instandhouding en herstel. Fundamentele wijzigingen door het decreet van 4 juni 2003, *T.R.O.S.* 2003, 224.

[138] P. FLAMEY, F. JUDO en J. BOSQUET, *Het Handhavings- en Verjaringsdecreet Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Gent, Larcier, 2004, 91; P. VANSANT, "De herstelmaatregel in het Vlaams Decreet ruimtelijke ordening" in X, *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, 99.

Opnieuw moet men rekening houden met de stuiting- en schorsingsgronden uit artikel 2242 tot en met 2257 B.W.[139]

Afdeling 3: Besluit

58. Wil het college van burgemeester en schepenen, de stedenbouwkundig inspecteur of een benadeelde derde een herstelvordering inleiden, dan moeten zij opnieuw rekening houden met wettelijk vastgelegde verjaringstermijnen. In het burgerlijk recht kan de vordering verjaren. Een herstelvordering is steeds een burgerlijke vordering. Bijgevolg kan ook de herstelvordering verjaren. Is de herstelvordering niet op tijd ingesteld, dan kan de strafrechter of de burgerlijk rechter geen herstelmaatregelen opleggen. Men moet rekening houden met artikel 26 VTSV. Dat artikel zorgt ervoor dat de burgerlijke vordering niet kan verjaren vóór de strafvordering.

Met de verjaring van de herstelvordering wou de wetgever zorgen voor rechtszekerheid. De schuldige weet op die manier kort na de feiten of het verhaal voor hem een burgerrechtelijk vervolg krijgt.

Daarnaast heeft het college van burgemeester en schepenen, de stedenbouwkundig inspecteur of de benadeelde derde, die door de rechter in het gelijk wordt gesteld, een beperkte periode waarbinnen hij kan eisen dat de bouwovertreder de herstelmaatregel waartoe hij werd veroordeeld, zou uitvoeren. Deze termijn is de verjaringstermijn van de uitvoering van het herstelvonnis. Deze termijn loopt enkel vanaf het verstrijken van de termijn die de rechtbank heeft bepaald voor de vrijwillige tenuitvoerlegging van het herstelvonnis. Is de verjaringstermijn van de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis voorbij, dan kan men er bij de veroordeelde niet langer op aandringen om de herstelmaatregel uit te voeren.

Opnieuw werden de bepalingen die de verjaring van de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis regelen, ingegeven door rechtszekerheid.

Spitst men de problematiek van de verjaring van de herstelvordering toe op het notariaat, dan moet een notaris rekening houden met de meest recente regels. Dat geldt ook wanneer cliënten bij de notaris informeren of een herstelvonnis nog steeds uitgevoerd kan worden.

Schematisch ziet de regeling er als volgt uit:

[139] P. FLAMEY, F. JUDO en J. BOSQUET, *Het Handhavings- en Verjaringsdecreet Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Gent, Larcier, 2004, 91.

A. Wanneer verjaart de publieke herstelvordering?

<table>
<tr><td colspan="3">1. Uitvoering na 31/08/2009

Basisartikel Art. 6.1.41, § 5 VCRO</td></tr>
<tr><td>Gebied</td><td>startdatum verjaringstermijn</td><td>termijn</td></tr>
<tr><td>ruimtelijk kwetsbare gebieden en openruimtegebieden</td><td>het ogenbik waarop het misdrijf werd gepleegd (6.1.41, § 5 VCRO)</td><td>10 jaar (6.1.41, § 5 VCRO)</td></tr>
<tr><td>andere gebieden</td><td>het ogenblik waarop het misdrijf werd gepleegd (6.1.41, § 5 VCRO)</td><td>5 jaar (6.1.41, § 5 VCRO)</td></tr>
<tr><td colspan="3">De verjaringstermijn kan gestuit en geschorst worden overeenkomstig art. 2242 e.v. B.W., art. 6.1.53 VCRO en art. 5.4.3. VCRO.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Opmerking: artikel 26 VTSV zorgt ervoor dat de publieke herstelvordering niet verjaart voor de strafvordering.</td></tr>
<tr><td colspan="3">2. Uitvoering tussen 27/07/1998 en 31/08/2009

Basisartikels Art. 6.1.41, § 5 VCRO art. 7.7.4. VCRO art. 2262bis, § 1, 2e en 3e lid B.W.</td></tr>
<tr><td>Gebied</td><td>startdatum verjaringstermijn</td><td>termijn</td></tr>
<tr><td rowspan="3">ruimtelijk kwetsbare gebieden en openruimtegebieden</td><td>1/09/2009 (art. 7.7.4. VCRO)</td><td>10 jaar (6.1.41, § 5 VCRO)</td></tr>
<tr><td>de dag na kennisname van schade/identiteit aansprakelijke (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W)</td><td>5 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W j° artikel 7.7.4. VCRO)</td></tr>
<tr><td>het schadeverwekkend feit (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W)</td><td>20 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W j° artikel 7.7.4. VCRO)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">andere gebieden</td><td>1/09/2009 (art. 7.7.4. VCRO)</td><td>5 jaar (6.1.41, § 5 VCRO)</td></tr>
<tr><td>de dag na kennisname van schade/identiteit aansprakelijke (artikel 2262bis, § 1 B.W)</td><td>5 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W j° artikel 7.7.4. VCRO)</td></tr>
</table>

	het schadeverwekkend feit (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W)	20 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W j° artikel 7.7.4. VCRO)
De verjaringstermijn kan gestuit en geschorst worden overeenkomstig art. 2242 e.v. B.W., art. 6.1.53 VCRO en art. 5.4.3. VCRO.		
Opmerking: art. 26 VTSV zorgt ervoor dat de publieke herstelvordering niet verjaart voor de strafvordering Opmerking: Een rechter moet de vordering afwijzen wanneer blijkt dat de eis op grond van één verjaringsregime is verjaard.		
3. Uitvoering voor 27/07/1998 *Basisartikels*	Art. 6.1.41, § 5 VCRO art. 7.7.4. VCRO	art. 2262bis, § 1, 2e en 3e lid B.W. Art. 10 wet 10 juni 1998
Gebied	startdatum verjaringstermijn	termijn
ruimtelijk kwetsbare gebieden en openruimtegebieden	1/09/2009 (art. 7.7.4. VCRO)	10 jaar (artikel 6.1.41, § 5 VCRO)
	27/07/1998 (art. 10 wet 10 juni 1998)	5 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W j° artikel 7.7.4. VCRO)
	27/07/1998 (art. 10 wet 10 juni 1998)	20 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W j° artikel 7.7.4. VCRO)
	de dag na het schadeverwekkend feit (art. 10 wet 10 juni 1998 j° oud artikel 2262*bis* B.W.)	30 jaar (oud artikel 2262*bis* B.W. j° art, 7.7.4. VCRO)
andere gebieden	1/09/2009 (art. 7.7.4. VCRO)	5 jaar (artikel 6.1.41, § 5 VCRO)
	27/07/1998 (art. 10 wet 10 juni 1998)	5 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W j° artikel 7.7.4. VCRO)
	27/07/1998 (art. 10 wet 10 juni 1998)	20 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W j° artikel 7.7.4. VCRO)

	de dag na het schadeverwekkend feit (art. 10 wet 10 juni 1998 j° oud artikel 2262bis B.W.)	30 jaar (oud artikel 2262bis B.W. j° art. 7.7.4. VCRO)
De verjaringstermijn kan gestuit en geschorst worden overeenkomstig art. 2242 e.v. B.W., art. 6.1.53 VCRO en art. 5.4.3. VCRO.		
Opmerking: art. 26 VTSV zorgt ervoor dat de publieke herstelvordering niet verjaart voor de strafvordering Opmerking: Een rechter moet de vordering afwijzen wanneer blijkt dat de eis op grond van één verjaringsregime is verjaard.		
4. Instandhouding na 01/09/2009		
gebied	strafbaar?	verjaringsregime
1) Buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied	neen	niet van toepassing
2) Binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied	ja	zoals bij de uitvoering van een stedenbouwmisdrijf van zodra de strafbare instandhouding ophoudt

B. Wanneer verjaart de herstelvordering van de benadeelde derde?

1. Uitvoering na 27/07/1998 *Basisartikel*	art. 2262bis, § 1, 2e en 3e lid B.W.	
Gebied	startdatum verjaringstermijn	termijn
in alle gebieden	de dag na kennisname van schade/identiteit aansprakelijke (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W) het schadeverwekkend feit (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W)	5 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W) 20 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W)
De verjaringstermijn kan gestuit en geschorst worden overeenkomstig art. 2242 e.v. B.W..		
Opmerking: art. 26 VTSV zorgt ervoor dat de herstelvordering van de benadeelde derde niet verjaart voor de strafvordering Opmerking: Een rechter moet de vordering afwijzen wanneer blijkt dat de eis op grond van één verjaringsregime is verjaard.		

2. Uitvoering voor 27/07/1998		
Basisartikels	art. 2262bis, § 1, 2e en 3e lid B.W.	
Gebied	startdatum verjaringstermijn	termijn
alle gebieden	27/07/1998 (art. 10 wet 10 juni 1998) 27/07/1998 (art. 10 wet 10 juni 1998) de dag na het schadeverwekkend feit (art. 10 wet 10 juni 1998 j° oud artikel 2262*bis* B.W.)	5 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W) 20 jaar (artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid B.W) 30 jaar (oud artikel 2262*bis* B.W.)
De verjaringstermijn kan gestuit en geschorst worden overeenkomstig art. 2242 e.v. B.W..		
Opmerking: art. 26 VTSV zorgt ervoor dat de herstelvordering van de benadeelde derde niet verjaart voor de strafvordering Opmerking: Een rechter moet de vordering afwijzen wanneer blijkt dat de eis op grond van één verjaringsregime is verjaard.		
3. Instandhouding na 01/09/2009		
gebied	strafbaar?	verjaringsregime
1) Buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied	ja, als de instanhouding strafbaar was op het moment van de eis en de eis tijdig werd ingesteld	zoals bij de uitvoering van een stedenbouwmisdrijf van zodra de strafbare instandhouding ophoudt
2) Binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied	ja	zoals bij de uitvoering van een stedenbouwmisdrijf van zodra de strafbare instandhouding ophoudt

C. Wanneer verjaart het herstelvonnis?

Basisartikels	artikel 2262*bis*, § 1, eerste lid B.W.	Artikel 6.1.41, laatste lid VCRO
Gebied	startdatum verjaringstermijn	termijn
alle gebieden	vanaf het verstrijken van de termijn die de rechtbank heeft bepaald voor de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis (Artikel 6.1.41, laatste lid VCRO)	tien jaar (art. 2262bis, § 1, eerste lid B.W.)
De verjaringstermijn kan gestuit en geschorst worden overeenkomstig art. 2242 e.v. B.W..		

Afdeling 4: Kritische noot bij de herstelvordering en het herstelvonnis

59. Wie de bepalingen die de verjaring van het herstelvonnis en de herstelvordering regelen bestudeert, stelt vast dat de decreetgever is geslaagd in zijn opzet om de problemen die zich stelden onder het DRO op te lossen.

Het is een stap in de goede richting dat voor bouwmisdrijven die werden gepleegd sinds 1 september 2009 de termijn waarbinnen de overheid de herstelvordering moet instellen, loopt van zodra een stedenbouwmisdrijf is gepleegd.

Het is voor een bouwovertreder eenvoudiger om aan te tonen wanneer een stedenbouwmisdrijf werd gepleegd dan om aan te tonen dat de overheid op een bepaald ogenblik op de hoogte was van het stedenbouwmisdrijf en de identiteit van de aansprakelijke. Discussies over de startdatum van de verjaringstermijn van de publieke herstelvordering zullen onder de VCRO minder voorkomen. Deze regel komt de rechtszekerheid ten goede. Hij is duidelijk en de betekenis ervan kan niet in twijfel worden getrokken. Heldere en eenduidig te begrijpen basisregels zijn in het ruimtelijke ordeningsrecht nodig.

Onder de VCRO heeft de overheid tien jaar de tijd vanaf het ogenblik waarop het misdrijf wordt gepleegd om een publieke herstelvordering in te stellen als een stedenbouwmisdrijf wordt begaan in ruimtelijk kwetsbaar gebied of in openruimtegebied. Deze regel biedt een meerwaarde. Deze meerwaarde geldt ook voor het basisprincipe dat de stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen binnen de vijf jaar na het ogenblik waarop het stedenbouwmisdrijf wordt gepleegd een herstelvordering moet instellen als het misdrijf niet wordt begaan in openruimtegebied of in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Het lijkt op het eerste gezicht jammer dat de overheid niet heeft gekozen voor een uniforme termijn. Wie de parlementaire voorbereiding leest, stelt echter vast dat deze regeling is ontstaan uit de bezorgdheid van de decreetgever om de ruimtelijk kwetsbare gebieden en de openruimtegebieden te beschermen. Deze nood aan bescherming is zeker te begrijpen.

De nieuwe regeling heeft als positief effect dat de overheid kort op de bal moet spelen. Vroeger was het voor een bouwovertreder zeer moeilijk om te bewijzen dat de vijfjarige verjaringstermijn toegepast moest worden op de publieke herstelvordering. Hierdoor had de overheid in de praktijk dikwijls twintig jaar de tijd om een herstelvordering in te stellen. Soms ging de overheid pas jaren na het bouwmisdrijf tot actie over. De nieuwe regeling laat geen ruimte meer voor deze manier van werken.

Bovendien is het positief dat de basisverjaringstermijn van een stedenbouwstrafvordering overeenstemt met de basisverjaringstermijn van de herstelvordering wanneer een

stedenbouwmisdrijf niet gepleegd wordt in ruimtelijk kwetsbaar gebied of in openruimtegebied. Op die manier geeft de decreetgever aan dat beide sanctiemechanismen evenwaardig zijn.

De wetgever heeft er goed aan gedaan om uitdrukkelijk te bepalen dat men bij het berekenen van de verjaringstermijn van private herstelvorderingen en publieke herstelvorderingen rekening moet houden met artikel 2262*bis*, § 1, eerste lid B.W., voor zover deze het resultaat zijn van een stedenbouwmisdrijf dat gepleegd werd voor 1 september 2009.

Deze regel heeft een einde gemaakt aan de stellingenoorlog die aan de gang was in de rechtsleer. Bovendien geeft de decreetgever op die manier aan dat hij goed op de hoogte is van wat er leeft onder rechtsgeleerden. De nieuwe regel is een stap naar een transparant ruimtelijk ordeningsrecht.

Knelpunt blijft dat het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf in de ruimtelijk kwetsbare gebieden ook onder de VCRO strafbaar is. Deze stedenbouwmisdrijven zijn voortdurende misdrijven. De verjaringstermijn van de strafvordering loopt bij voortdurende stedenbouwmisdrijven pas van zodra men het onroerend goed heeft hersteld in zijn oorspronkelijke toestand, ofwel van zodra men een regelmatige regularisatievergunning heeft verkregen, ofwel van zodra men het onroerend goed overdraagt.[140] In de praktijk zijn voortdurende stedenbouwmisdrijven strafrechtelijk *quasi* onverjaarbaar. De strafrechtelijke straffen die gekoppeld zijn aan het in stand houden van een stedenbouwmisdrijf zijn eerder beperkt. Wie een stedenbouwmisdrijf in stand houdt in ruimtelijk kwetsbaar gebied, zal zich nauwelijks zorgen maken om de strafsancties. Artikel 26 VTSV bepaalt dat een herstelvordering niet kan verjaren als de strafvordering nog niet is verjaard. Hierdoor zal ook de herstelvordering in de praktijk zelden verjaren. Eerder in deze masterproef werd al aangehaald dat een rechter in deze situatie het herstel in natura kan bevelen. Deze sanctie is zwaar. Wie een stedenbouwmisdrijf in stand houdt in ruimtelijk kwetsbaar gebied weet nooit zeker of hij zijn onroerend goed al dan niet zal moeten afbreken. Jammer genoeg heeft de decreetgever de rechtsonzekerheid op dit vlak nog niet weggewerkt.

[140] Zie supra.

Hoofdstuk IV: Het notariaat en de verjaring van bouwmisdrijven

In deel één van dit vierde hoofdstuk wordt stilgestaan bij de verplichtingen die een notaris hoort na te komen wanneer hij te maken krijgt met de verjaring van bouwmisdrijven en herstelvonnissen. Er wordt onderzocht of de VCRO uitdrukkelijke verplichtingen oplegt aan de notaris. Er wordt nagegaan aan welke deontologische regels hij moet denken. Er wordt stilgestaan bij de vraag of een notaris zijn cliënten altijd hoort in te lichten over de verjaring van een stedenbouwmisdrijf of van een herstelmaatregel. Tot slot wordt uitgemaakt of een notaris zich kan uitspreken over de verjaring.

In deel twee wordt uitgezocht waarom een notaris bepaalde voorzorgen neemt als bewijs dat hij zijn verplichtingen is nagekomen. Vervolgens wordt uiteengezet waaruit die voorzorgen kunnen bestaan. Een voorzichtige notaris zal in de meeste gevallen een schriftelijk bewijs opmaken. Nadat de principes waarmee een notaris rekening moet houden zijn toegelicht, wordt onderzocht welke clausules hij het best opneemt in zijn documenten.

In deel drie komt de problematiek van de afzonderlijke akte aan bod. Eerst wordt onderzocht of een notaris bij iedere rechtshandeling een afzonderlijke akte moet opstellen als de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis nog niet is verjaard, dan wel of hij dat enkel hoort te doen bij verkopen. Verder komt de vraag aan bod of een afzonderlijke akte steeds een notariële akte is. Daarna wordt uitgezocht wat een notaris hoort te ondernemen als blijkt dat het herstelvonnis nog niet definitief is. Aansluitend wordt de vraag beantwoord of een notaris al bij het opstellen van de onderhandse verkoopakte een afzonderlijke akte hoort op te stellen, dan wel of het volstaat om dat pas te doen bij het verlijden van de authentieke akte. Hierna volgt een overzicht van de bepalingen die een notaris kan opnemen in de notariële akte en in de afzonderlijke akte als vaststaat dat de herstelmaatregel nog niet is uitgevoerd en nog niet is verjaard. Verder wordt bekeken hoe de notaris een afschrift van de afzonderlijke akte bezorgt aan de stedenbouwkundig inspecteur en wat zijn taak is als hij vaststelt dat de termijn die de overheid had om het herstelvonnis uit te voeren is verstreken. Tot slot wordt beschreven hoe een notaris hoort om te gaan met de situatie waarin de herstelmaatregelen zijn uitgevoerd en welke sporen men daarvan in de akte kan terugvinden.

Afdeling 1: Welke verplichtingen kent een notaris als men het heeft over de verjaring van bouwmisdrijven?

§1. De VCRO

A. Artikel 5.2.1. VCRO

60. Artikel 5.2.1. VCRO bepaalt dat een notaris in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in iedere andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel op het vlak van bouwmisdrijven enkel hoort te vermelden of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1.[141] of 6.1.41.[142] VCRO. Hij is verplicht om de beslissing die een rechter in de stedenbouwzaak heeft genomen te vermelden.[143]

Stelt een notaris een huwelijkscontract of een akte wijziging van een huwelijkscontract op, dan hoeft hij geen rekening te houden met artikel 5.2.1. VCRO. Dat is ook zo wanneer de notaris een contract aangaande de mandeligheid verlijdt. De informatieverplichting is niet van toepassing op aankoopbeloftes.[144]

Zorgt een definitieve rechtelijke beslissing ervoor dat er op een onroerend goed de verplichting rust om een herstelmaatregel uit te voeren, dan vermeldt de notaris dat in een afzonderlijke akte. In die akte maakt hij ook duidelijk dat de nieuwe eigenaar zich ertoe verbindt de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, voor zover de tenuitvoerlegging nog niet

[141] Deze dagvaarding start een procedure die kan leiden tot een strafrechtelijke veroordeling.

[142] Wie een dergelijke dagvaarding in de bus krijgt, weet dat hij tot het uitvoeren van een herstelmaatregel veroordeeld kan worden.

[143] P. THOMAES, "Nieuwe of gewijzigde verplichtingen van de notaris in de Codex Ruimtelijke Ordening", *Nieuwsbrief Notariaat* 2010, afl. 3, 2. Deze auteur heeft het wellicht per vergissing over de CRO in plaats van over de VCRO. Zie ook: J. DE JONGHE, *Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2011, 715; B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2011, 435; B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, "Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", *T.R.O.S.* 2009, 71-195; W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, "De ruimtelijke ordening opnieuw geordend", *T.M.R.* 2009, 476-573; V. VAN DE KEERE, "Het nieuwe decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunnings- en handhavingsbeleid: implicaties voor de notariële praktijk", *Huur* 2010, afl. 4, 159; F. HAENTJES, "Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *NjW* 2010, 81; F. HAENTJES, "Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in ruimtelijk ordeningsrecht", *R.W.* 2010-2011, 1392; L. VOET en A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning reguleren: zeker weten?!", *T.P.R.* 2011, afl. 2, 49.

[144] Gent 25 februari 2009, *R.W.* 2010, 746, noot F. HAENTJES; D. DHAENENS, "Zijn er informatieverplichtingen bij een aankoopbelofte?", *Vastgoed info* 2011, afl. 6, 5.

is verjaard.[145] Ook de oorspronkelijke eigenaar blijft er toe gehouden de herstelmaatregel uit te voeren.[146]

B. Besluit

61. Artikel 5.2.1. VCRO geeft de indruk dat de notaris over de verjaring van de bouwmisdrijven waarmee het onroerend goed is behept of over de verjaring van de herstelmaatregelen die rusten op een onroerend goed niets hoeft te vertellen aan zijn cliënten en daarover in de akte niets hoeft te vermelden.

§2.De deontologie

A. Doet een notaris meer dan wat art. 5.2.1. VCRO uitdrukkelijk voorziet?

a. Uitdrukkelijke wettelijke bepalingen versus deontologische regels

62. In de rechtsleer neemt men aan dat de taak van een notaris meer omvat dan alleen de bepalingen uit de VCRO naleven.[147] De taak van een notaris is ruimer dan alleen bepaalde uitdrukkelijke, wettelijke verplichtingen naleven. Hij mag de deontologische regels niet uit het oog verliezen. Heeft men het over bouwmisdrijven in het algemeen en meer specifiek over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen, dan kan hij in geen geval voorbijgaan aan de bijstand- en raadgevingsplicht[148] die hij heeft als raadsman van de partijen.[149]

[145] Artikel 5.2.1., vierde lid VCRO.

[146] J. DE JONGHE, *Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2011, 716; F. HAENTJES, "Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *NjW* 2010, 813.

[147] G. VAN HOORICK, "Bouwmisdrijven in de notariële praktijk" in K.F.B.N., *Rechtskroniek voor het Notariaat,* VI, Brugge, die Keure, 2006, 81-118.

[148] J. RENS, "Aansprakelijkheid van de notaris" in X, *Onroerend goed in de praktijk*, IV, Antwerpen, Kluwer, 1980, 2-3; B. VAN OPSTAL, "Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak" in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, die Keure, 1999, 413-446; F. SCHRAM, "Informatieverplichtingen" in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening*, Brugge, die Keure, 2004, 698-709; M. BOES, "Recente ontwikkelingen binnen het notarieel bestuursrecht" in L. WEYTS en C. CASTELEIN, *Notariële nieuwigheden 2004-2005*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2005, 168-171; M. BOES, "Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen" in X, *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, 117-134; A. DE SMET, "Mededeling van documenten en informatieverplichtingen" in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening 2008*, Mechelen, Kluwer 2007, 479-484; E. DE PEU, L. LAVRYSEN en P. STRYCKERS, *Milieuzakboekje*, Mechelen, Kluwer, 2008, 280-285; K. TROCH, "De notariële informatie- en raadgevingsverplichting revisited", T.B.B.R. 1999, 294; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop*", T.Not.* 2000, 341-376; S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 46-57; A. VAN DEN BOSSCHE, "Onderzoeks- en informatieplicht van de notaris, een te nuanceren opdracht", *R.W.* 2007-2008, 627-630.

[149] T. VAN SINAY, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverschaffing omtrent onroerende goederen", *T.B.B.R.* 2003, 684-703.

Deze verplichting is een belangrijk onderdeel van de vertrouwensopdracht van de notaris[150] en raakt de openbare orde.[151] Ze zorgt ervoor dat een notaris ertoe gehouden is om in de zaak na te gaan of er bouwmisdrijven of herstelmaatregelen rusten op een onroerend goed. Een notaris hoort dan ook bepaalde informatie op te vragen en te controleren vooraleer hij een akte verlijdt. Komt de verjaringsproblematiek in het dossier aan bod, dan hoort hij de partijen hierover uitvoerig in te lichten.

b. Tussenbesluit

63. Een notaris moet zich houden aan de deontologische regels als hij in een dossier te maken krijgt met de verjaringsproblematiek van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen, ook al wordt dat niet beschreven in de VCRO.
Van een goed notaris mag verwacht worden dat hij voor een concreet dossier voldoende tijd uittrekt om controle uit te oefenen op bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Een notaris die zijn deontologische verplichtingen naleeft, zal specifieke informatie opzoeken en controleren. Stelt hij vervolgens vast dat de verjaringsproblematiek in een zaak aan bod komt, dan moet hij de partijen daar niet alleen op wijzen. Hij hoort hen ook te informeren hoe de verjaringsregels in hun dossier moeten worden toegepast.

B. De opzoekingsverplichting van de notaris

a. Waarom moet een notaris opzoekingen doen?

64. Een notaris moet de tijd nemen om te onderzoeken of er in een concreet dossier sprake is van een bouwmisdrijf of een herstelmaatregel. Pas dan kan hij aan de partijen bijstand verlenen en kan hij gerichte informatie geven over de verjaring van bouwmisdrijven en de herstelmaatregelen. De notaris moet daarom over dit dossier de nodige gegevens opvragen.

[150] L. CORNELIS en M. BEERENS, "Bedenkingen bij de informatie-, de waarschuwings-, de raadgevings- en de bijstandsverplichting van de notaris" in K.F.B.N., *Authenticiteit en informatica*, Brussel, Kluwer, 2000, 219-258; J.F. TAYMANS, "Libres propos sur la responsabilité notariale" in X, *Liber Amicorum Christian De Wulf*, Brugge, die Keure, 2003, 356-362; K. TROCH, "*De notariële informatie- en raadgevingsplicht revisited*", *T.B.B.R.* 1999, 294; R. BOURSEAU, "Le droit de la responsabilité notariale", *Chron.dr.not.* 2008, 295-377.
[151] Brussel 17 februari 1987, *J.T.* 1989, 648; Luik 17 mei 1990, *J.L.M.B.* 1990, 1419; Brussel 30 mei 2002, *T.B.B.R.* 2003, 720. Zie ook: Vred. Antwerpen 5 februari 2008, *T. App.* 2008, afl. 4, 41.

b. Waar haalt een notaris zijn informatie?

1. Informatie van de overdrager

65. Een notaris komt in de praktijk al heel wat te weten door aandachtig te luisteren naar wat de verkoper hem vertelt.[152] Hij kan ook de cliënt een vragenlijst laten invullen waaruit hij de nodige informatie afleidt.[153] Een aantal vragen peilen naar het bestaan van stedenbouwmisdrijven en herstelmaatregelen.

De informatieplicht van een professionele verkoper reikt veel verder dan die van een occasionele verkoper. Van een professionele verkoper mag verwacht worden dat hij, eventueel na een grondig onderzoek, volledig op de hoogte is van het onroerend goed dat hij verkoopt.[154]

De notaris moet de persoon die het onroerend goed overdraagt erop wijzen dat de informatie die hij geeft over bouwmisdrijven en herstelmaatregelen juist en volledig moet zijn. Wordt de tegenpartij bij de rechtshandeling verkeerd ingelicht of niet ingelicht, dan biedt het burgerlijk recht[155] de tegenpartij heel wat vorderingsmogelijkheden. Hij kan de ontbinding van de overeenkomst vorderen op grond van dwaling of bedrog. Slaagt de tegenpartij er in om dwaling of bedrog aan te tonen, dan maakt hij daarnaast ook aanspraak op een schadevergoeding van degene die het goed overdraagt en in sommige gevallen zelfs van de notaris. Daarnaast kunnen ook het leerstuk van de precontractuele aansprakelijkheid en de regels in verband met de vrijwaring voor verborgen gebreken en voor uitwinning een uitweg bieden.[156]

Ook de VCRO voorziet sancties. Stelt een rechter een stedenbouwmisdrijf vast, dan kan hij, voor zover de koper dat vraagt, op grond van artikel 6.3.1. VCRO de overeenkomst nietig

---

[152] M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwovertreding en de overdracht van onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, afl. 1, 31.

[153] J. BAEL, "De wetgeving inzake ruimtelijke ordening: informatiebronnen van de notaris" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 557-578.

[154] Antwerpen 20 oktober 1998, *T.B.B.R.* 2001, afl. 1, 60.

[155] R. DEKKERS, *Handboek Burgerlijk Recht, II, Verbintennissen*, Brussel, Bruylant, 1971, 29; P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN, *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 163; R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek Burgerlijk recht*, III, Antwerpen, Intersentia, 2007, 476; S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *T.B.B.R.* 2000, afl. 10, 626-651. Wanneer blijkt dat ook de overheid in een dossier verkeerde informatie heeft meegegeven, dan verandert dat gegeven niets aan de schuld van de verkoper. Zie: Corr. Dendermonde 7 februari 2005, *T.M.R.* 2005, 466.

[156] P. DE SMEDT en E. DE WITTE, "Administratiefrechterlijke aspecten in het Vlaamse Gewest" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 132; J. BAEL, "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het Opstellen van akten*, II, Mechelen, Kluwer, 2008, 627; A. DE BOECK, *Informatierechten en –plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 531.

verklaren. Men mag niet vergeten dat een koper niet langer kan eisen dat de overeenkomst vernietigd zou worden wanneer de inbreuk op de informatieverplichting met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij het verlijden van de authentieke akte en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Een notaris moet zich kritisch opstellen tegenover de informatie over bouwmisdrijven en herstelmaatregelen die de overdrager van het onroerend goed hem meedeelt. Een notaris weet nooit zeker of een cliënt eerlijke informatie geeft. Een verkoper beseft doorgaans dat de waarde van zijn onroerend goed daalt en dat een koper kan afzien van de koop wanneer hij op de hoogte is van de herstelmaatregelen of bouwmisdrijven die op het onroerend goed rusten. Een notaris mag zich niet blindstaren op wat de overdragende partij hem precies heeft verteld.[157] Hij moet onderzoeken of de verklaringen juist zijn.[158]

2. De hypotheekstaat

66. Een notaris haalt veel informatie uit de hypotheekstaat die hij steeds aanvraagt wanneer een onroerend goed wordt overgedragen.[159]

Besluit men degene die een stedenbouwmisdrijf heeft begaan te vervolgen, dan moet de dagvaarding of het exploot tot inleiding van het geding overgeschreven worden op het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen zijn gelegen.[160] Ook ontvankelijke verzoeken tot minnelijke schikkingen[161], definitieve beslissingen van een rechter in de zaak[162] en processen-verbaal waaruit blijkt dat de herstelmaatregelen werden nageleefd[163] worden bijgehouden op het hypotheekkantoor. Weigert een veroordeelde om het vonnis dat herstelmaatregelen oplegt, uit te voeren en besluit het openbaar bestuur of een derde om het vonnis uit te voeren, dan ontstaat er voor hen een schuldvordering die gewaarborgd wordt

[157] Brussel 20 september 1995, *Not. Fisc. M*. 1996, 224, noot M. BOES.

[158] Luik 17 mei 1990, *J.L.M.B.* 1990, 1419; C. VANHALEWYN, *De burgerlijke aansprakelijkheid van de notaris. Tien jaar Belgische rechtspraak (1980-1989),* Brussel, Buylant, 1991, 69-71; L. CORNELIS en M. BEERENS, "Bedenkingen bij de informatie-, de waarschuwings-, de raadgevings- en de bijstandsverplichting van de notaris" in K.F.B.N., *Authenticiteit en informatica*, Brussel, Kluwer, 2000, 235-236.

[159] M. BOES, "Milieurecht en notarieel recht" in K. DE KETELAERE (ed.), *Handboek milieurecht*, Brugge, die Keure, 2001, 1620; G. VAN HOORICK, "Enkele informatieverplichtingen van de notaris inzake ruimtelijke ordening nader bekeken" in X, *Liber Amicorum Christian De Wulf*, Brugge, die Keure, 2003, 425; M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in het Vlaamse Gewest*, Gent, Larcier, 2006, 118; G. VAN HOORICK, *Handboek notarieel bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 190; S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 48.

[160] Art. 6.2.1, eerste lid VCRO. Doet men dat niet, dan is de vordering onontvankelijk.

[161] Art. 6.2.1, eerste lid VCRO.

[162] Art. 6.2.1, tweede lid VCRO.

[163] Art. 6.2.1., derde lid VCRO.

door een hypotheek. Deze hypotheek wordt op het hypotheekkantoor ingeschreven, verminderd, geheel of gedeeltelijk doorgehaald zoals bepaald wordt door hoofdstuk IV en V van de Hypotheekwet.[164]

Een groot nadeel is dat men op het hypotheekkantoor heel wat gegevens koppelt aan personen en niet aan het onroerend goed zelf.[165] De notariële praktijk leert dat de informatie niet altijd correct is.[166]

Voorbeeld: wordt een onroerend goed vererfd, dan vindt men daar soms geen van terug op het hypotheekkantoor. De laatst gekende eigenaar op het hypotheekkantoor is bijgevolg niet noodzakelijk de werkelijke eigenaar van het onroerend goed.

De hypothecaire staat laat soms weken op zich wachten.[167]

3. Informatie van de gemeente

67. De notaris kan ook terecht bij de gemeente voor inlichtingen over de stedenbouwmisdrijven en herstelmaatregelen die rusten op een bepaald onroerend goed.[168] Hoe men in de praktijk tewerk gaat, hangt af van het feit of de gemeente al een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister heeft of niet.

i. De gemeente heeft geen plannen- en vergunningenregister

Heeft de gemeente nog geen goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, dan werkt men doorgaans[169] met het modelformulier vastgoedinformatie.[170] Met deze vragenlijst vraagt de

[164] Art. 6.2.1, voorlaatste lid VCRO.

[165] T. Van Sinay, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in de informatieverschaffing omtrent onroerende goederen", *T.B.B.R.* 2003, 684-703; A. VAN DEN BOSSCHE, "Onderzoeks- en informatieplicht van de notaris, een te nuanceren opdracht", *R.W.* 2007-2008, 628.

[166] Zie: B. VAN OPSTAL, "Infoverplichting: afbakening van de notariële taak" in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe Decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, die Keure, 1999, 421-422; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 344-345. Heel wat notarissen laten opzoekingen verrichten tegen de vorige eigenaar.

[167] A. VAN DEN BOSSCHE, "Onderzoeks- en informatieplicht van de notaris, een te nuanceren opdracht", *R.W.* 2007-2008, 628.

[168] C. PLUGERS, "Informatie-uitwisseling tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?", *Burger, bestuur en beleid* 2005, afl. 1, 41-51.

[169] Notarissen zijn niet verplicht om het formulier te gebruiken. Heel wat rechtsgeleerden menen dat het behoort tot de goede notariële praktijk om dat te doen. Heel wat notarissen gebruiken bijgevolg dit formulier. Zie: D. MICHIELS, "De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementerig in Vlaanderen" in P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN, *De notariële praktijk en het milieurecht in Vlaanderen*, Diegem, Kluwer, 2002, 8; C. PLUGERS, "Informatie-uitwisseling tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?", *Burger bestuur & beleid* 2005, afl. 1, 41-51.

[170] Het modelformulier vastgoedinformatie kan elektronisch geraadpleegd worden op www.vvsg.be.

notaris stedenbouwkundige informatie op bij de gemeente.[171] Het formulier telt twee specifieke vragen die van belang zijn voor de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. De gemeente moet aangeven of bepaalde vergunningen werden verleend. Bovendien peilt het formulier bij de gemeente of er stedenbouwmisdrijven werden vastgesteld.[172]

BAEL[173] meent dat gemeenten notarissen op de hoogte moeten brengen van bouwmisdrijven waarvoor nog geen proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt. Hij stelt voor om de gemeente bijkomend een vraag in die zin te stellen.

Voorbeeld: "*Mag ik u vriendelijk vragen mij eveneens kennis te geven van de bouwmisdrijven waarvan de gemeente op de hoogte is, hoewel nog geen proces-verbaal is opgemaakt houdende vaststelling van het bouwmisdrijf?*

Het modelformulier vastgoedinformatie heeft geen wettelijke basis. Het heeft enkel een louter informatief karakter. Het formulier is geen officiële informatiebron. Daarnaast staat de gemeente er niet voor in dat de informatie die ze geeft volledig juist is.

i. De gemeente heeft een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister[174]

Heeft de gemeente een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, dan bevat een stedenbouwkundig uittreksel een schat aan informatie.

Voor de verjaring van bouwmisdrijven en herstelvonnissen is het uittreksel uit het vergunningenregister belangrijk. Hierin houdt men de processen-verbaal van vaststelling van een stedenbouwmisdrijf bij. Uit het uittreksel kan men ook afleiden welk gevolg er aan het proces-verbaal werd gegeven en of een rechter al uitspraak heeft gedaan in de zaak. Tot slot vermeldt het uittreksel ook of de herstelmaatregelen al werden uitgevoerd.[175]

---

[171] BAEL, "De wetgeving inzake ruimtelijke ordening: informatiebronnen van de notaris" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 568-570.

[172] L. WEYTS, C. CASTELEIN en M. BOES, *Notariële nieuwigheden 2004-2005*, Leuven, Universitaire Pers, 2005, 170; M. BOES, *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in het Vlaamse Gewest,* Gent, Larcier, 2006, 127.

[173] J. BAEL, "De wetgeving inzake ruimtelijke ordening: informatiebronnen van de notaris" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 568-570.

[174] In mei 2012 hadden enkel 186 van de 310 Vlaamse gemeentes een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Zie: J. VANSTEENE, "Bijzondere informatieplicht vastgoedmakelaar van toepassing in 186 Vlaamse gemeenten. Nog 122 te gaan", *Vastgoed info* 2012, afl. 10, 4-5. De volledige lijst van gemeenten kan teruggevonden worden in het Belgisch Staatsblad van 20 april 2012 op blz. 24.570 of op . http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/vergunningen/vijfvooR.W.aarden/registers_overzicht_1.html.

[175] Art. 5.1.2, § 1, 9° VCRO; J. VANSTEENE, "Informatieverplichtingen ook in verkoopovereenkomst", *Vastgoed info* 2009, afl. 16, 3; J. VANSTEENE, "Bijzondere informatieplicht vastgoedmakelaar van toepassing in 186 Vlaamse gemeenten. Nog 122 te gaan", *Vastgoed info* 2012, afl. 10, 4-5.

Het uittreksel is een officiële, louter informatieve informatiebron die geregeld wordt door de VCRO. Een uittreksel kan dertig dagen op zich laten wachten[176] en is één jaar geldig.[177]

c. Tussenbesluit

68. Het behoort tot de kerntaak van een notaris om cliënten te informeren over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Een notaris die niet eerst de nodige opzoekingen doet, kan deze taak niet naar behoren vervullen. Hij heeft drie kanalen om relevante informatie in te winnen over het bestaan van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Een notaris komt in de eerste plaats veel te weten door gerichte vragen te stellen aan de overdragende partij. Ook de hypotheekstaat is een waardevolle bron van informatie. Beschikt de gemeente nog niet over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, dan werkt een notaris doorgaans met het modelformulier vastgoedinformatie. Op die manier weet de notaris zeker dat de problematiek van de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen in een dossier aan bod komt als uit de hypotheekstaat blijkt dat de eigenaar werd gedagvaard voor een bouwmisdrijf. Heeft de gemeente een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, dan kan een notaris gebruik maken van het stedenbouwkundig uittreksel. Hieruit kan hij afleiden of er een stedenbouwmisdrijf of herstelmaatregel rust op het onroerend goed. In deze situatie weet de notaris zeker dat de problematiek van de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen in een dossier aan bod komt als het stedenbouwkundig uittreksel vermeldt dat een proces-verbaal van vaststelling van een bouwmisdrijf werd vastgesteld.

d. Kritische bedenkingen[178]

69. De verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen is een complexe en delicate materie. Een notaris kan een cliënt niet helpen als hij niet eerst zelf onderzoekt of er een

[176] Art. 10, 2° B. Vl. Reg. 10 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen, *BS* 13 april 2010. Zie ook: X, "Stedenbouwkundige inlichtingen en attesten", *NjW* 2010, 322.

[177] Art. 5.2.1, § 1, tweede lid VCRO bepaalt dat "*in de authentieke akte een verklaring moet worden opgenomen waarin wordt bepaald dat de koper een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de akte werd verleend."* J. DE JONGHE, *Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2011, 715; J. VANSTEENE, "Geldigheidsduur van stedenbouwkundig uittreksel verlengd tot 1 jaar", *Vastgoed info* 2009, afl. 18, 2; P. THOMAES, "Nieuwe of gewijzigde verplichtingen van de notaris in de Codex Ruimtelijke Ordening", *Nieuwsbrief Notariaat* 2010, afl. 3, 2; V. VAN DE KEERE, "Het nieuwe decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid: implicaties voor de notariële praktijk", *Huur* 2010, afl. 4, 159.

[178] Deze problematiek werd uitgebreid aangekaart door DE LEYN en DRIESEN in hun masterproef. D. DRIESEN, *De bestuurlijke en rechterlijke (handhavings)maatregelen die rusten op een onroerend goed. Informatieverplichtingen- en mogelijkheden van de notaris*, onuit., Masterproef Notariaat UGent, 2006-2007, 4-23. L. DE LEYN, *Bouwmisdrijven en de verkoop van een onroerend goed*, onuitg., Masterproef Notariaat UGent, 2006-2007, 62 p.

bouwmisdrijf of herstelmaatregel rust op het onroerend goed. Jammer genoeg ligt deze informatie niet voor het grijpen wanneer een gemeente nog geen plannen- en vergunningenregister heeft opgesteld. Een notaris kan dan enkel terugvallen op drie minder betrouwbare bronnen.

De notaris mag wat de overdrager meedeelt niet zomaar voor waar aannemen. De overdrager kan bepaalde informatie achterhouden of weet zelf niet dat er een bouwmisdrijf of herstelmaatregel rust op dat onroerend goed.

Als uit een hypotheekstaat niet blijkt dat er een dagvaarding of een exploot tot inleiding van het geding bestaat, dan heeft de notaris er het raden naar of hij de verjaringsregels voor bouwmisdrijven en herstelmaatregelen die in die zaak van toepassing zouden kunnen zijn, moet verduidelijken aan de partijen. Bovendien is een hypotheekstaat dikwijls niet meteen beschikbaar. Het opzoekwerk van de notaris wordt bemoeilijkt doordat het hypotheekkantoor enkel bijhoudt welke persoon werd veroordeeld tot het uitvoeren van een herstelmaatregel, terwijl herstelmaatregelen het onroerend goed volgen.

Het modelformulier vastgoedinformatie helpt de notaris een eind op weg. Toch leert de notariële praktijk dat gemeenten niet waarborgen dat de stedenbouwkundige informatie die ze bezorgen aan notarissen correct is en dat het soms even duurt voor de informatie wordt overgemaakt. Er bestaan geen termijnen waaraan gemeenten zich moeten houden.[179]

De notaris bevindt zich in een moeilijke situatie als hij ontdekt dat de gemeente nooit een vergunning heeft afgeleverd voor een bouwwerk en dat er nog geen enkel bouwmisdrijf werd vastgesteld.

Het is voor een notaris moeilijk om betrouwbare en sluitende informatie in te winnen over bouwmisdrijven en herstelvonnissen als de gemeente nog geen goedgekeurd plannen- en vergunningenregister heeft. Tot zolang er geen proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwmisdrijf bestaat, kan een notaris onmogelijk weten of hij de partijen moet inlichten over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Bijgevolg kan een notaris zijn cliënten niet altijd correct advies en goede raad geven.

Het is noodzakelijk dat de stedenbouwkundige informatie vlot toegankelijk is voor notarissen. Hoe sneller een notaris de informatie heeft uit de hypotheekstaat en uit het modelformulier vastgoedinformatie, hoe sneller hij de partijen kan inlichten over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Het is raadzaam om termijnen vast te leggen

[179] In deze zin: D. DRIESEN, *De bestuurlijke en rechterlijke (handhavings)maatregelen die rusten op een onroerend goed. Informatieverplichtingen- en mogelijkheden van de notaris*, onuit., Masterproef Notariaat UGent, 2006-2007, 4-23; L. DE LEYN, *Bouwmisdrijven en de verkoop van een onroerend goed*, onuitg., Masterproef Notariaat UGent, 2006-2007, 62 p.

waarbinnen de gemeente en het hypotheekkantoor deze informatie moeten bezorgen aan de notaris. Daarnaast zou de gemeente de verantwoordelijkheid moeten dragen voor de juistheid van de stedenbouwkundige informatie.

Het is een realistische keuze van de wetgever om geen termijn voorop te stellen waarbinnen een gemeente een plannen- en vergunningenregister moet opstellen. Grote gemeenten hebben hiervoor meer tijd nodig dan kleine. Toch zouden de gemeenten die vandaag nog geen goedgekeurd plannen- en vergunningenregister hebben best aangespoord worden. Een notaris kan zijn cliënten correcter inlichten over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen als hij werkt met een stedenbouwkundig uittreksel.

Een tiental jaar geleden dacht men er in het Vlaams Parlement aan om een legaliteitsattest in te voeren.[180] Dat attest zou opgemaakt worden door de overheid en zou bezorgd worden aan de notaris bij de verkoop van een onroerend goed. Het legaliteitsattest zou de koper beschermen tegen bouwovertredingen en zou de notaris betrouwbare informatie bezorgen over bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Jammer genoeg heeft de decreetgever dit voorstel toen niet geselecteerd. Vermits het opstellen van een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister in sommige gemeenten een werk van lange adem lijkt te zijn en een eenduidige regeling wenselijk is, valt het voorstel van het legaliteitsattest opnieuw te overwegen. Het zou ook een grote stap vooruit zijn, mocht men alle stedenbouwkundige informatie (o.a. de kadastrale gegevens, het bodemattest, het EPC-certificaat, attest tankkeuring …) per perceel opnemen in een centrale databank die notarissen elektronisch kunnen raadplegen.[181]

C. <u>De controleverplichting van de gegevens</u>

a. Moet een notaris de gevonden informatie controleren?

<u>70.</u> De taak van de notaris is ruimer dan alleen maar informatie over bouwmisdrijven en herstelvonnissen inwinnen en neerschrijven wat anderen hem meedelen. Hij hoort ook binnen

[180] Voorstel van decreet van de heren GERALD KINDERMANS, ERIK MATTHIJS, JAN LAURYS, CARL DECALUWE, JOS DE MEYER en ERIC VAN ROMPUY tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* Vl.Parl. 2002-2003, nr. 1425/1, 4.

[181] D. DRIESEN, *De bestuurlijke en rechterlijke (handhavings)maatregelen die rusten op een onroerend goed. Informatieverplichtingen- en mogelijkheden van de notaris*, onuit., Masterproef Notariaat UGent, 2006-2007, 4-23. L. DE LEYN, *Bouwmisdrijven en de verkoop van een onroerend goed*, onuitg., Masterproef Notariaat UGent, 2006-2007, 62 p.

de perken van het mogelijke de informatie te controleren door de gegevens te toetsen aan zijn eigen ervaring, kennis en andere informatiekanalen. [182]

Voorbeeld: In het najaar van 1995[183] oordeelden de rechters van het hof van beroep van Brussel dat "*de notaris in stedenbouwzaken grotendeels afhankelijk is van de gegevens die door de cliënt worden meegedeeld."* Zij stelden vast dat "*niet alle feitelijke gegevens door de notaris gecontroleerd kunnen worden."* De rechters waren van mening dat "*een elementaire controle evenwel onontbeerlijk is."*

b. Moet een notaris steeds ter plaatse gaan om de informatie te controleren?

71. Men gaat ervan uit dat het volstaat dat een notaris een hypotheekstaat en een modelformulier vastgoedinformatie aanvraagt. Een plaatsbezoek om de juistheid van de stedenbouwkundige informatie te controleren is in principe niet verplicht.[184]

Bij twijfel gaat de notaris wel ter plaatse.[185] Deze regel geldt ook bij vastgoedbemiddeling[186] en bij een openbare verkoop. De verstrengde onderzoeksplicht is ook van toepassing wanneer een cliënt twijfels heeft bij de informatie over bouwmisdrijven en herstelmaatregelen.[187]

c. Kritische bedenkingen

72. Het is moeilijk om kritiek te geven op de manier waarop notarissen in de praktijk omgaan met de verplichting om de informatie over herstelvonnissen en bouwmisdrijven te

[182] G. VAN HOORICK, "Bouwmisdrijven in de notariële praktijk" in K.F.B.N., *Rechtskroniek voor het notariaat*, VI, Brugge, die Keure, 2005, 115-116 en de aldaar aangehaalde rechtsleer.

[183] Brussel 20 september 1995, *Not.Fisc.M.* 1996, 224, noot M. BOES.

[184] Rb. Leuven 18 februari 2003, *T. App*. 2003, 34; Antwerpen 15 februari 2008, *T.B.O.* 2008, 76-77; J. VAN BOXTAEL, "Le notaire doit-il visiter le bien qui fait l'objet de la Vente?" in J. TAYMANS en J. RENCHON (eds.), *Le service notarial: réflexions critiques et prospectives: colloque en hommage à Michel Grégoire*, Brussel, Bruylant, 2000, 237-244; P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN, *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 153; A. CARETTE, "De informatieplicht uit het Decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening" in P. FLAMEY en J. GHYSELS, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw anno 2000*, Diegem, Kluwer, 2003, 173; H. BERQUIN, "Notariële aansprakelijkheid bij de koopakte" in A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 70; J. BAEL, "De wetgeving inzake ruimtelijke ordening: informatiebronnen van de notaris" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 643; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverplichtingen en het recht van voorkoop", *T. Not*. 2000, 321-376.

[185] A. CARETTE, "De informatieplicht uit het Decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening" in P. FLAMEY en J. GHYSELS, *Ruimtelijke Ordening en stedenbouw. Anno 2000*, Diegem, Kluwer, 2003, 173; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverstrekking en het recht van voorkoop", *T. Not.* 2000, 321-376.

[186] M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwovertreding en de overdracht van onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, afl. 1, 32.

[187] Brussel 20 september 1995, *Not.Fisc.M.* 1996, 224, noot M. BOES.

controleren. Notarissen hebben niet de tijd om deze tijdrovende controle perfect uit te voeren. De vraag blijft ook of zij elk bouwmisdrijf zouden ontdekken.

D. De toelichtingsverplichting van de notaris

a. Wat houdt de toelichtingsverplichting van de notaris in?

73. Door de koper grondig te informeren over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen hoopt men de koper zo goed mogelijk te beschermen

Eens de notaris informatie heeft ingewonnen over bouwmisdrijven en herstelmaatregelen die rusten op het onroerend goed en deze informatie heeft gecontroleerd, moet hij op grond van artikel 9, § 1, derde lid van de notariswet[188] die informatie aan alle partijen bezorgen en hen raad geven, ook al zouden de belangen van de partijen niet gelijklopen.[189] Een notaris kan de partijen alleen juist informeren over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen als hij zelf op de hoogte is van de verjaringsregeling.[190]

Een notaris moet de partijen wijzen op de inhoud van de akte en moet hen uitleggen wat de term bouwmisdrijf en herstelmaatregel betekent. Bovendien moet hij erop wijzen dat het overdragen van een onroerend goed waarop een onverjaard bouwmisdrijf rust bepaalde gevaren en gevolgen met zich meebrengt.[191] Dat geldt ook wanneer iemand een onroerend

[188] Meer precies "*moeten notarissen elke partij altijd volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij hij is betrokken en moeten zij aan alle partijen op een onpartijdige wijze raad geven."* Wet 4 mei 1999 houdende wijziging van de organieke wet op het notarisambt, *BS* 1 oktober 1999. Zie ook: C. ENGELS, "De bepalingen van de nieuwe notariswet inzake bevoegdheid, de adviesplicht, de uitvoerbaarheid, en andere wettelijk doorgevoerde wijzigingen" in X, *Notariële actualiteit*, Brugge, die Keure, 2000, 58. Art. 11 Deontologische Code Notariaat voorziet dat "*de notaris zijn wettelijke verplichtingen respecteert inzake informatie en raadgeving."* Zie in dat kader: J. VERSTAPPEN, *De deontologische code van het notariaat: een artikelsgewijze commentaar*, Gent, Larcier, 2009, 49-53.

[189] Gent 18 november 1994, *R.W.* 1996-97, 983, noot F. BOUCKAERT; Brussel 30 mei 2002, *T.B.B.R.* 2003, 720; P. HARMEL en R. BOURSEAU, *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires*, Luik, Universiteit Luik, 1964, 31; L. CORNELIS en M. BEERENS, "Bijstandsverplichting van de notaris" in K.F.B.N., *Authenticiteit en Informatica*, Brussel, 2000, 256-257; P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN, *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 148; K. TROCH, "De notariële informatie- en raadgevingsverplichting revisited", *T.B.B.R.* 1999, 294; S. DENOO, "Bijstands- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed (noot onder Gent 12 februari 1997)", *R.W.* 1999-00, 199; A. VAN DEN BOSSCHE, "Onderzoeks- en informatieplicht van de notaris, een te nuanceren opdracht", *R.W.* 2007-2008, 627-630.

[190] S. DENOO, "Bijstands- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed", *R.W.* 1999-2000, afl. 6, 193-200.

[191] Rb. Brugge 27 april 1992, *T.B.B.R*. 1992, 26; Brussel 8 maart 1993, *R.G.A.R.* 1994, nr. 12.302; Antwerpen 11 maart 1996, *Not.Fisc.M*. 1998, 174, noot VAN HALEWYEN; H. CASMAN, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen" in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, die Keure, 2004, 188; S. DENOO, "Bijstands- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed", *R.W.* 1999-2000, 199; T. VAN SINAY, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverschaffing omtrent onroerende goederen", *T.B.B.R.* 2003, 684-703; J. RENS, "Overzicht van de rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris (1973-2006)", *T.P.R.* 2006, 1800-1805.

goed overdraagt waarop een herstelmaatregel rust waarvan de tenuitvoerlegging nog niet is verjaard. [192]

b. Hoe wordt de toelichtingsverplichting ingevuld?

74. Hoe de informatie- en raadgevingsverplichting in een dossier wordt ingevuld, hangt af van beide partijen.[193] Zijn de partijen op de hoogte van de verjaringregeling van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen, dan moet een notaris hen hierover weinig informatie geven. Een notaris hoeft een partij minder grondig te informeren over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen als zij in het verleden al met dezelfde problematiek werd geconfronteerd.

De invulling van de advies- en informatieverplichting hangt ook af van de omstandigheden waarin de akte wordt verleden.[194]

Voorbeeld: vragen de partijen aan de notaris om een akte met spoed te verlijden, dan heeft hij niet de tijd om het dossier grondig voor te bereiden. Hierdoor zal de notaris de partijen soms niet volledig kunnen inlichten over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen.

c. Moet een notaris de partijen nog informeren als duidelijk wordt dat het bouwmisdrijf of de herstelmaatregel is verjaard?

75. Een notaris moet zijn cliënten steeds inlichten over het bouwmisdrijf en moet hen de verjaringsregels uitleggen als hij vaststelt dat de feiten nog vervolgd kunnen worden.

Hij moet de partijen uitleggen wanneer een herstelmaatregel verjaart als die nog gedwongen kan worden uitgevoerd. De notaris kan de hoeveelheid informatie die hij geeft in deze situatie niet laten afhangen van het profiel van de partijen. Hij mag zich ook niet laten leiden door hun plannen. Deze kunnen veranderen.

---

[192] L. VOET en A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning te reguleren: zeker weten?!", *T.P.R.* 2011, afl. 2, 1-136.

[193] Antwerpen 8 maart 1989, *Rev.not.b.* 1990, 210; Gent 15 maart 1994, *T.Not*. 1994, 322; Antwerpen 2 december 1997, *R.W.* 1997-98, 980; Brussel 6 september 2002, *R.G.A.R.* 2003, nr. 13.776; Brussel 13 oktober 2004, *Rev.not.b.* 2005, 243; Luik 15 december 2006, *R.G.A.R.* 2008, afl. 3, nr. 14.368. Zie ook: L. CORNELIS en A. RENIERS, "Notariële aansprakelijkheid", *Ius&Actores* 2007, 413; C. DE BUSSCHERE, "Enkele aspecten van het beroep van notaris in het begin van de 21e eeuw", *R.W.* 2007-2008, 475; H. VANDENBERGHE, "Overzicht van rechtspraak. Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad 2000-2008", *TPR* 2010, 1923.

[194] Brussel 20 september 1995, *Not.Fis.M.* 1996, 224, noot M. BOES; Gent 25 maart 2004, *NjW* 2004, 1063; I. DEMUYNCK, "De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake", *T.B.B.R.* 1995, 68-69.

Het is de vraag wat een notaris zijn cliënten moet vertellen als hij merkt dat een stedenbouwmisdrijf is gepleegd waarvoor noch de koper, noch de verkoper vervolgd kan worden.

Een notaris mag zich niet blind staren op de juridische en deontologische regels. Hij mag zijn cliënten soms niet volledig inlichten als hij aanvoelt dat hij hen ongerust zou maken door te vertellen dat er op het onroerend goed dat zij willen kopen of verkopen een verjaard bouwmisdrijf rust.

De notaris kan in deze situatie ook rekening houden met de plannen van de partijen.

Voorbeeld: een koper vertelt aan de notaris dat hij de nodige vergunningen heeft om onroerend goed volledig af te breken. De notaris hoeft dan niet veel belang te hechten aan verjaarde bouwmisdrijven.

Voelt de notaris aan dat bepaalde informatie belangrijk is voor de overnemer van het onroerend goed, dan geeft hij de informatie best wel.

Voorbeeld: Een cliënt koopt een zonevreemde woning en wil een groot stuk bijbouwen.

Hij zal beter kunnen inschatten of een goed hoofdzakelijk vergund is als de notaris hem erop wijst dat bepaalde gedeelten van de woning werden opgetrokken zonder bouwvergunning, ook al kan hij voor de feiten niet worden vervolgd.

Het is mogelijk dat een notaris vaststelt dat op een deel van een onroerend goed een bouwmisdrijf rust.

De notaris moet de partijen wijzen op het stedenbouwmisdrijf dat nog niet is verjaard. Hij moet de partijen inlichten over de mogelijke sancties en moet hen uitleggen hoe de verjaringsregels worden toegepast.

Een notaris stelt tot slot soms vast dat het stedenbouwmisdrijf enkel strafrechtelijk is verjaard. Hij moet de partijen erop wijzen dat het stedenbouwmisdrijf burgerrechtelijk nog kan worden vervolgd. Hij moet de partijen inlichten over de mogelijke sancties en moet hun uitleggen hoe de verjaringsregels worden toegepast.

Wat een notaris moet doen als hij vaststelt dat de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis is verjaard, wordt verderop in deze masterproef besproken.

d. Kan een notaris zich uitspreken over de verjaring?

76. Notarissen zijn openbare ambtenaren. De overheid heeft een deel van haar gezag toevertrouwd aan iedere notaris. Hij verleent authenticiteit aan de akten die hij verlijdt. Bovendien hebben notariële akten uitvoerbare kracht. [195]

Een notaris heeft niet de bevoegdheden die een rechter heeft.[196]

Alleen rechters kunnen zich uitspreken over de verjaring van bouwmisdrijven.[197] Wordt iemand voor een stedenbouwmisdrijf strafrechtelijk vervolgd voor de correctionele rechtbank en is er te veel tijd verstreken tussen het misdrijf en de berechting van de zaak, dan zal de rechter ambtshalve beslissen dat de zaak is verjaard.[198]

Stelt een benadeelde derde, het college van burgemeester en schepenen of de stedenbouwkundig inspecteur te lang na de feiten nog een herstelvordering in, dan wijst de rechter de eis als verjaard af wanneer de stedenbouwovertreder de exceptie van niet-toelaatbaarheid wegens verjaring opwerpt.[199]

Notarissen zullen in hun aktes bijgevolg nooit clausules opnemen die bepalen dat de straf- of herstelvordering is verjaard. Zij mogen daar geen uitspraak over doen. Dat behoort alleen tot het terrein van de rechter.

Notarissen kunnen in hun akten niets bepalen over de verjaring van de tenuitvoerlegging van het strafvonnis of het herstelvonnis. Notarissen hebben opnieuw die bevoegdheid niet. Enkel de rechter kan zich hierover uitspreken.

---

[195] Art. 1 j° 2 organieke wet notariaat. Zie in dit kader ook: P. HARMEL en R. BOURSEAU, *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires*, Luik, Universiteit Luik, 1964, 34; R. TIMMERMANS, "Ne faudrait-il pas réserver le privilège de l'autenticité aux notaires (noot onder Brussel 25 oktober 2011)", *Rev.not.b.* 2002, 263-265.

[196] Zie in dit kader: J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Overzicht Publiekrecht*, II, Brugge, die Keure, 2007, 195-205.

[197] V. VAN DE KEERE, "Het nieuwe decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid: implicaties voor de notariële praktijk", *Huur* 2010, 160.

[198] J. D'HAENENS, *Belgisch strafprocesrecht*, Gent, Story-Scientia, 1985, 187-193; R. DECLERCQ, *Beginselen van strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2003, 84-129; H. BOSLY en D. VANDERMEERSCH, *Droit de la procédure pénale*, Brugge, La Charte, 2005, 197-232; R. VERSTRAETEN, *Handboek Strafvordering, Antwerpen*, Maklu, 2005, 126-157; F. VERBRUGGEN en R. VERSTRAETEN, *De verjaring van de strafvordering voor rechtspractici*, Leuven, Universitaire Pers, 2005, 226; J. MEESE, *De duur van het strafproces: onderzoek naar de termijn waarbinnen een strafprocedure moet of mag worden afgehandeld*, Brussel, Larcier, 2006, 486 p; J. VERMEEREN, "De verjaring van de strafvordering", *Jura Falc.* 2005-2006, 39-66.

[199] In principe mag een rechter in burgerlijke zaken niet ambtshalve oordelen dat de feiten zijn verjaard. Artikel 2223 B.W. geldt evenwel niet voor de burgerlijke rechtsvordering die voortvloeit uit een misdrijf. Zie: Cass. 18 april 1889, *Pas.* 1889, I, 189; Cass. 25 september 1970, *Arr.Cass.* 1970, 82-84; Cass. 24 september 1981, *Arr.Cass*. 1981-82, 149; Cass. 22 september 1986, *Arr.Cass*. 1986-87, 88; Cass. 14 mei 1992, *Arr.Cass.* 1991-1992, 856; A. KLUYSKENS, *Beginselen van burgerlijk recht*, Antwerpen, Standaard, 1938, 7-8; R. VERSTRAETEN, *Handboek Strafvordering*, Antwerpen, Maklu, 1999, 105; R. DEKKERS, *Handboek Burgerlijk Recht. Deel II. Zakenrecht, Zekerheden, Verjaring,* Antwerpen, Intersentia, 2005, 527; R. DE CORTE, "Hoe autonoom is het procesrecht? Studie van enkele raakvlakken tussen materieel recht en gerechtelijk recht", *T.P.R.* 1980, 8 en 14.

E. Eindbesluit

77. Artikel 5.2.1. VCRO wekt de indruk dat een notaris geen verplichtingen moet nakomen op het vlak van de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Niets is minder waar. Op grond van deontologische regels moet een notaris onderzoeken of een onroerend goed is behept met een stedenbouwmisdrijf en moet hij nagaan of er een herstelmaatregel rust op het onroerend goed. Een notaris kan langs verschillende kanalen relevante gegevens opvragen. Jammer genoeg is niet elk kanaal steeds even betrouwbaar en is essentiële informatie niet altijd beschikbaar. Dat probleem laat zich het sterkst voelen als een gemeente nog geen goedgekeurd plannen- en vergunningenregister heeft. Hierdoor is het voor notarissen soms moeilijk om correct in te schatten of zij partijen moeten informeren over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Heeft een notaris de informatie ingewonnen, dan dient hij deze te controleren. Vervolgens deelt hij de informatie mee aan de partijen. De invulling van de informatieverplichting hangt af van de kennis en ervaring van de partij. Ook de omstandigheden waarin de akte wordt verleden zijn belangrijk. Een notaris moet de partijen steeds wijzen op een bouwmisdrijf en dient hun de verjaringsregels toe te lichten als hij vaststelt dat de feiten nog vervolgd kunnen worden. Een notaris moet daarnaast de partijen informeren over de herstelmaatregel en over de verjaring van de tenuitvoerlegging ervan als hij nog gedwongen kan worden uitgevoerd. Stelt een notaris vast dat het bouwmisdrijf niet langer vervolgd kan worden, dan kan de notaris de partijen inlichten over de verjaring van bouwmisdrijven. Een notaris laat zich het best leiden door het profiel en de plannen van de cliënt. Notarissen kunnen zich niet uitspreken over de verjaring. Enkel de rechter kan uitspraak doen over deze exceptie.

Afdeling 2: Welke voorzorgen neemt een notaris als bewijs?

§1. Waarom moet een notaris zijn voorzorgen nemen?

A. Beter voorkomen dan genezen

78. Wanneer de notaris de partijen op de hoogte brengt van de verjaringsregels die in hun dossier toegepast moeten worden op het bouwmisdrijf of op de herstelmaatregel, neemt hij best zijn voorzorgen om bij discussie te kunnen aantonen dat hij zijn verplichtingen is nagekomen. Beklaagt een partij zich er later over dat de notaris bepaalde verplichtingen op dit gebied niet heeft nageleefd en slaagt de notaris er niet in om het tegendeel te bewijzen, dan kan hij gesanctioneerd worden.

B. Sancties op burgerrechtelijk vlak

a. Aan welke sanctie kan een notaris zich verwachten?

79. Leeft een notaris zijn verplichtingen op het vlak van de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen niet na, dan kan hij daarvoor burgerlijk aansprakelijk worden gesteld. Hij kan veroordeeld worden tot het betalen van een schadevergoeding aan de partijen. [200]

Voorbeeld: het hof van beroep van Antwerpen[201] stelde in een zaak vast dat een notaris was vergeten om een hypotheekstaat te controleren. Hierdoor wist de koper niet dat op het onroerend goed een herstelmaatregel rustte die nog niet verjaard was. De rechtbank oordeelde dat de verkoper en de notaris aansprakelijk waren voor de schade die de koper had geleden.[202]

b. De notaris is buitencontractueel aansprakelijk

Een notaris is buitencontractueel aansprakelijk[203] want hij treedt op als openbaar ambtenaar.[204]

[200] H. VANDENBERGHE, "Over notariële aansprakelijkheid" in G. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële actualiteit 2007-2008*, Gent, Larcier, 2008, 263.

[201] Antwerpen 28 april 2000, onuitg.; P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 192.

[202] Zie ook: Brussel 12 januari 2004, *R.W.* 2007-2008, 72; Gent 4 juni 2010, *T.R.O.S.-Nieuwsbrief* 2010, afl. 9, 23, noot R. VEKEMAN; M. DAMBRE, "De verkoop uit de hand van onroerende goederen (overzicht van rechtspraak 2005-2010)" in K.F.B.N., *Rechtskroniek voor het notariaat,* XIX, Brugge, die Keure, 2011, 115.

[203] Cass. 27 november 2006, *NjW* 2008, 28; Cass. 23 oktober 2008, *RNB* 2009, 196; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Brussel, Bruylant, 1943, nrs. 717-178; H. CASMAN, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen" in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, die Keure, Brugge, 2004, 184-223; H. VANDENBERGHE, "Over notariële aansprakelijkheid" in G. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële actualiteit 2007-2008*, Brussel, Larcier 2008, 247-284; L. WEYTS, "Uit onachtzaamheden van collega's kan men veel leren: suggesties bij het voorkomen van een notariële aansprakelijkheid bij kooptakten" in X, *Recht in beweging: VRG-alumnidag 2008*, Maklu, Antwerpen, 2008, 219-236; J.L. RENS, "Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris 1973-2006", *T.P.R.* 2006, 1793-1879; L. CORNELIS en A. RENIERS, "Notariële aansprakelijkheid", *ius& actores* 2007, 131-147; J. GOEMARE, "La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne?", *Rev.not.b.* 2009, 143-165; E. NORDIN, "De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte", *R.W.* 2009-2010, 1349; F. BUYSSENS, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam.* 2012, 75-82; In tegengestelde zin: A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 110-223; R.O. DALCQ, "La responsabilité des professions libérales", *J.T.* 1964, 101-105; H. CASMAN, "Quelques réflexions en matière de responsabilité professionelle du notaire", *RNB* 2004, 450-454. Deze auteurs verdedigen de stelling dat men de regels in verband met de contractuele aansprakelijkheid moet toepassen.

[204] Cass. 24 september 2004, *T. Agr. R.* 2006, afl. 1, 19; Cass. 27 november 2006, *NjW* 2006, 28; Cass. 23 oktober 2008, *R.W.* 2009-2010, 1349, noot E. NORDIN; Gent 24 januari 2008, *NjW* 2008, 28.

c. Wie bewijst wat?

Het is bijna vaste rechtspraak[205] dat de eiser moet aantonen dat de notaris niet grondig genoeg heeft onderzocht of er op een onroerend goed een herstelmaatregel of een bouwmisdrijf rust. De notaris is ook buitencontractueel aansprakelijk als de eiser aantoont dat de notaris hem er niet op heeft gewezen dat bepaalde gegevens onjuist zouden kunnen zijn. Een notaris kan ook aansprakelijk gesteld worden als blijkt dat de informatie die hij heeft ingewonnen fout is. Het is tot slot ook aan de partij om te bewijzen dat een notaris haar over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen niet heeft geadviseerd zoals het hoort.[206] De notaris moet in principe meewerken aan de bewijsvoering van de eisende partij.[207] Is ook de rechter ervan overtuigd dat de notaris zijn bijstandsverplichting niet is nagekomen, dan komt het toe aan de notaris om aan te tonen dat hij zijn taak wel goed heeft vervuld.[208]

d. Wanneer verjaart deze vordering?

De vordering die een cliënt instelt tegen een notaris omdat hij hem niet zou hebben ingelicht over de verjaring van de bouwmisdrijven of de herstelmaatregelen waarmee een onroerend goed is behept, verjaart ook.[209] Artikel 2276*quinquies* B.W. bepaalt dat beroepsaansprakelijkheidsvorderingen die ingesteld worden tegen een notaris verjaren volgens de gemeenrechterlijke verjaringstermijnen. De aansprakelijkheidsvordering tegen de notaris verjaart dus na vijf jaar vanaf het ogenblik dat de benadeelde kennis heeft van de schade en de identiteit van de dader.

---

[205] Bergen 2 mei 1991, *J.T.* 1991, 794, noot J.L. FAGNART; Gent 12 februari 1993, *T.G.R.* 1995, 14; Gent 6 september 2001, *T.B.B.R.* 2003, 718; Bergen 9 oktober 2003, *Rev.not.b.* 2004, 508; Antwerpen 13 september 2004, *T.B.B.R.* 2006, 306; Rb. Brussel 2 december 2002, *R.G.A.R.* 2004, nr. 13.926; S. DEVOS, "Notariële aansprakelijkheid" in K.F.B.N., *Rechtskroniek voor het notariaat*, XIX, Brugge, die Keure, 2011, 23-26.

[206] Cass. 4 januari 1973, *J.T.* 1973, 552, noot J.L. FAGNART; S. DEVOS, "Notariële aansprakelijkheid" in K.F.B.N., *Rechtskroniek voor het notariaat,* XIX, Brugge, Die Keure, 2011, 19-21.

[207] F. BUYSSENS, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam*. 2012, 81. In de rechtsleer bestaat discussie over de precieze invulling van deze regel. RENIERS meende aanvankelijk dat "*een notaris er niet toe is gehouden om het positieve bewijs te leveren van het mondelinge advies dat hij aan de partijen heeft gegeven, nu dat niet enkel log en onwerkzaam zou zijn, maar ook een blaam zou uitmaken voor de vertrouwensopdracht van de notaris."* A. RENIERS, "Over de notariële aansprakelijkheid, bewijs, informatieverplichting en eenheid van intentie(noot onder Brussel 16 december 2008)", *R.A.B.G.* 2009, 834. In een meer recente bijdrage lijkt de auteur de stelling te hebben verlaten. Meer precies stipt hij aan dat "*het notariaat meer de reflex zou moeten hebben om te zorgen voor een schriftelijke weerslag van de gegeven informatie, veeleer dan even vlug te telefoneren."* A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 169.

[208] Brussel 16 december 2008, *R.A.B.G*. 2009, 826; H. VANDENBERGHE, "Overzicht van de rechtspraak. Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad 2000-2008", *T.P.R.* 2010, 1938, 54.

[209] S. DEVOS, "Notariële aansprakelijkheid" in K.F.B.N., *Rechtskroniek voor het Notariaat,* XIX*,* Brugge, die Keure, 2011, 24.

e. Welke voorzorgen neemt een notaris het best?

Een cliënt kan moeilijk bewijzen dat een notaris zijn verplichtingen op het vlak van de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen niet is nagekomen als een notaris preventieve, aansprakelijkheidsbeperkende clausules heeft gebruikt.[210] Kan de eiser niets bewijzen, dan moet de rechter aansprakelijkheidsvordering afwijzen die de cliënt tegen de notaris heeft ingesteld.[211] Kan een cliënt aantonen dat een notaris valsheid in geschrifte heeft gepleegd, dan kan de notaris niet terugvallen op de aansprakelijkheidsbeperkende clausules.

C. Tuchtrechtelijke sancties

a. Aan welke sancties mag een notaris zich verwachten?

80. De notaris die de cliënt niet inlicht over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen kan een tuchtsanctie oplopen.[212]

b. Wanneer verjaart deze vordering?

Tuchtvorderingen verjaren niet. De tuchtrechter moet wel onderzoeken of de tuchtvordering is ingesteld en werd behandeld binnen een redelijke termijn.[213]

c. Welke voorzorgen neemt een notaris het best?

Opnieuw werken notarissen het best met specifieke, preventieve clausules. Erkennen partijen in een document dat een notaris zijn verplichtingen op het vlak van de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen is nagekomen, dan is het moeilijk om het tegendeel te bewijzen. Slaagt de cliënt er niet in om aan te tonen dat een notaris valsheid in geschrifte heeft gepleegd, dan kan geen tuchtsanctie worden opgelegd.

D. Geen strafsancties

81. Artikel 6.1.1, eerste lid 4° VCRO en artikel 6.1.1, tweede lid VCRO bepalen dat de notaris die een inbreuk pleegt op de informatieplicht, vermeld in de artikelen 5.2.1. en 5.2.6. VCRO, gestraft kan worden met een gevangenisstraf van vijftien dagen tot vijf jaar en met een geldboete van 2.000 euro tot 400.000 euro. De rechter kan beslissen om slechts een van

[210] Zie infra.
[211] L. VAN DEN HOLE, "De beroepsaansprakelijkheid van de notarissen", *Jura Falc.* 1994-1995, 220.
[212] Art. 95 j° 96 j° 97 wet 25 ventôse jaar XI (16 maart 1803) op het notarisambt.
[213] Cass. 22 juni 1984, *Arr.Cass.* 1983-84, 606; Cass. 5 april 1996, *Arr.Cass.* 1996, nr. 111; Cass. 3 september 1998, *Arr.Cass.* 1998, nr. 381. Zie ook: S. LUST en P. LUYPAERTS, *Tucht en deontologie: (in)effectiviteit van het tuchtrecht ter handhaving van de waardigheid van het ambt*, Brugge, die Keure, 2007, 69.

de straffen op te leggen.[214] Deze artikelen bepalen niet dat een notaris zijn cliënten moet inlichten over de verjaring van bouwmisdrijven of herstelmaatregelen.[215] Ook het Strafwetboek en andere wetten leggen geen strafsanctie op aan de notaris die zijn informatieverplichting op dit vlak niet naleeft.

Vergeet een notaris de partijen in een dossier in te lichten over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen, dan kan hij bijgevolg niet gestraft worden.

§2. Hoe beschermt een notaris zich tegen sancties?

A. Vuistregels

82. De notaris is beschermd tegen aansprakelijkheidsvorderingen en tuchtsancties als de cliënten schriftelijk bevestigen dat hij zijn informatie- en raadgevingsverplichting op het vlak van de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen heeft nageleefd. [216]

De notaris moet zich houden aan een aantal vuistregels als hij hierover clausules formuleert.

Hij moet zich houden aan zijn morele plicht die een onderdeel is van zijn vertrouwensopdracht.[217] Hij moet overwegen welke clausules over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen noodzakelijk zijn en hij moet een voorzichtige taal gebruiken wanneer hij deze formuleert.

Daarnaast moet een notaris zijn vak kennen.[218] Hij moet de regels over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen perfect beheersen.

---

[214] L. VOET en A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning reguleren: zeker weten?!", *T.P.R.* 2011, afl. 2, 48-51. Zie ook: A. WITTENS en H. NELDE, "De ondraaglijke lichtheid van het aankoopbod", *Vastgoed info* 2010, afl. 5, 2. Deze auteurs vermelden ten onrechte dat "*de notaris die de informatieverplichting miskent gestraft kan worden met een gevangenisstraf van 8 dagen tot vijf jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met een van deze straffen alleen."*

[215] Zie supra.

[216] L. CORNELIS en M. BEERENS, "Bedenkingen bij de informatie-, de waarschuwings-, de raadgevings- en de bijstandsverplichting van de notaris" in K.F.B.N., *Authenticiteit en informatica*, Brussel, Kluwer, 2000, 244-245; J.F. TAYMANS, "Libres propos sur la responsabilité notariale" in X, *Liber amicorum Christian Dewulf*, Brugge, die Keure, 2003, 361-362; H. CASMAN, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen" in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, die Keure, 2004, 196; A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken,* Brugge, die Keure, 2010, 150-153; F. BUYSSENS, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam.* 2012, 81.

[217] P. HARMEL en R. BOURSEAU, *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires*, Luik, Universiteit Luik, 1964, 34. De vertrouwensopdracht heeft geen wettelijke basis. De rechtspraak en rechtsleer geven vorm aan dit begrip. C. VANHALEWYN, *De burgerlijke aansprakelijkheid van de notaris. Tien jaar Belgische Rechtspraak (1980-1989)*, Brussel, Bruylant, 1991, 67; L. VAN DEN HOLE, "De beroepsaansprakelijkheid van notarissen", *Jura Falc.* 1994-95, 196.

[218] P. HARMEL en R. BOURSEAU, *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires*, Luik, Universiteit Luik, 1964, 44-60.

B. Welke bepalingen?

a. Clausules die de notaris vrijstellen van verplichtingen

83. De notaris kan geen clausule opnemen in een document dat hem vrijstelt van zijn opzoekings- en informatieverplichting op het gebied van de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen.[219] Deze verplichting raakt de openbare orde. Notarissen mogen geen bepalingen die indruisen tegen een regel van openbare orde opnemen in de akte. [220]

b. Aansprakelijkheidsuitsluitende clausules

De notaris mag in een document niet bepalen dat de cliënten hem nooit aansprakelijk kunnen stellen, zelfs als blijkt dat hij hen niet heeft gewezen op de wetsartikels die de verjaring van herstelmaatregelen en bouwmisdrijven regelen en voor hen belangrijk zijn. Deze bedingen zijn bedingen in het voordeel van de notaris en zijn verboden door de Organieke Wet op het Notariaat.[221] Besluit de notaris de bepaling toch op te nemen in een akte, dan kan de hele akte nietig wordt verklaard.[222]

c. Algemeen aansprakelijkheidsbeperkende clausules

Een notaris kan in een document clausules opnemen die bepalen dat hij alle wettelijke verplichtingen die van belang zijn, heeft volbracht. ENGELS[223] meent dat algemeen aansprakelijkheidsbeperkende clausules de notaris enkel beschermen tegen contractuele aansprakelijkheidsvorderingen. Licht een notaris de partijen in een zaak niet in over de verjaring van stedenbouwmisdrijven en herstelmaatregelen, dan is hij buitencontractueel aansprakelijk.[224] Neemt de notaris enkel een algemeen aansprakelijkheidsbeperkende clausule

[219] Luik 3 oktober 2000, *J.T.* 2001, 66; J. DEMBLON, "La fonction notariale" in X, *Rép.Not., XI/1, Organisation et déontologie du notariat*, Brussel, Larcier, 1992, nr. 29-71; L. CORNELIS en M. BEERENS, "Bedenkingen bij de informatie-, de waarschuwings-, de raadgevings- en de bijstandsverplichting van de notaris" in K.F.B.N., *Authenticiteit en informatica*, Brussel, Kluwer, 2000, 244-245; J.F. TAYMANS, "Libres propos sur la responsabilité notariale" in X, *Liber amicorum Christian Dewulf*, Brugge, die Keure, 2003, 361; H. CASMAN, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen" in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, die Keure, 2004, 194; A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken,* Brugge, die Keure, 2010, 148.

[220] Brussel 30 mei 2002, *T.B.B.R.* 2003, 720; Rb. Nijvel 14 januari 1997, *Rev.not.b.* 1998, 322; Vred. Antwerpen 5 februari 2008, *R.W.* 2009-2010, afl. 9, 372. Wellicht moet dat standpunt genuanceerd worden in het licht van het arrest van het Europees Hof van Justitie van 24 mei 2011. HvJ C-48/08, *Commissie v. Koninkrijk België*, 2011.

[221] H. CASMAN, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen" in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, die Keure, 2004, 194.

[222] Art. 114 wet 25 ventôse (16 maart 1803) op het notarisambt.

[223] C. ENGELS, *Inrichting van het notariaat*, Gent, Universiteit Gent, 2011, 73.

[224] Cass. 27 november 2006, *NjW* 2008, 28; Cass. 23 oktober 2008, *RNB* 2009, 196; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Brussel, Bruylant, 1943, nrs. 717-178; H. CASMAN, "De

op in een document, dan kan hij dus een tuchtsanctie oplopen of dan kan hij veroordeeld worden tot een schadevergoeding als hij de partijen niet inlicht over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen.

d. Specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausules

Komt de verjaringsproblematiek in een dossier aan bod, dan bepaalt een notaris best dat hij de partijen heeft ingelicht over de verjaringsregels van stedenbouwmisdrijven en herstelmaatregelen die in hun dossier toegepast moeten worden en dat de partijen hem gelasten om verder te gaan met de rechtshandeling.[225]

ENGELS[226] meent dat specifiek aansprakelijkheidsbeperkende bedingen de notaris beschermen tegen contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheidsvorderingen.

Deze clausule is een buitengerechtelijke erkentenis.[227]

BAEL[228] suggereert volgende clausule: "*de koper verklaart voldoende toelichting te hebben bekomen over de stedenbouwkundige toestand en over de bouwmisdrijven van ondergetekende notaris en verklaart thans voldoende te zijn ingelicht over de stedenbouwkundige toestand van het goed, over de bestaande bouwmisdrijven en over de gevolgen die deze voor hem kunnen hebben. De koper bevestigt uitdrukkelijk zijn wil om het hoger beschreven onroerend goed aan te kopen tegen dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden als hij met de verkoper is overeengekomen, niettegenstaande de*

---

beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen" in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, die Keure, 2004, 184-223; H. VANDENBERGHE, "Over notariële aansprakelijkheid" in G. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële actualiteit 2007-2008*, Larcier, Gent, 2008, 247-284; L. WEYTS, "Uit onachtzaamheden van collega's kan men veel leren: suggesties bij het voorkomen van een notariële aansprakelijkheid bij koopakten" in X, *Recht in beweging: VRG-alumnidag 2008*, Maklu, Antwerpen, 2008, 219-236; J.L. RENS, "Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris 1973-2006", *T.P.R.* 2006, 1793-1879; L. CORNELIS en A. RENIERS, "Notariële aansprakelijkheid", *ius & actores* 2007, 131-147; J. GOEMARE, "La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne?", *Rev.not.b.* 2009, 143-165; E. NORDIN, "De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte", *R.W.* 2009-2010, 1349; F. BUYSSENS, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam.* 2012, 75-82; In tegengestelde zin: A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 110-223; R.O. DALCQ, "La responsabilité des professions libérales", *J.T.* 1964, 101-105; H. CASMAN, "Quelques réflexions en matière de responsabilité professionelle du notaire", *RNB* 2004, 450-454. Deze auteurs verdedigen de stelling dat men de regels in verband met de contractuele aansprakelijkheid moet toepassen.

[225] Bergen 2 mei 1991, *J.T.* 1991, 794. "*Attendu qu' à bon droit, les premiers juges ont relevé que si réellement le notaire avait porté à la connaissance du prêteur le rang hypothécaire dudit immeuble et concomitamment voulu dégager sa responsabilité à cet egard, il n'aurait pas manqué de veiller à faire mentionner dans l'acte authentique cet avertissement dont l'importance était capitale tant pour le prêteur que pour lui-même."*

[226] C. ENGELS, *Inrichting van het notariaat*, Gent, Universiteit Gent, 2011, 73.

[227] C. ENGELS, *Inrichting van het notariaat*, Gent, Universiteit Gent, 2011, 73.

[228] J. BAEL, "De wetgeving inzake ruimtelijke ordening: informatiebronnen van de notaris" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 651.

stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed en niettegenstaande de hoger beschreven bouwmisdrijven."

BAEL[229] stelt volgende clausule voor over de verjaring van herstelmaatregelen "*de verkoper heeft het voornemen om het hierna beschreven onroerend goed te verkopen aan de koper en om deze verkoop te laten vaststellen in een notariële verkoopakte. De ondergetekende notaris heeft de partijen toelichting gegeven bij*[230]*het vonnis van de correctionele rechtbank van … (plaats) de dato … (datum) waarbij de beklaagde schuldig werd geacht aan de feiten die hem ten laste werden gelegd, werd veroordeeld tot een geldboete en de kosten van het geding, en waarbij bevel werd gegeven om de plaats in de vorige staat te herstellen binnen het jaar van het in kracht van gewijsde gaan van het vonnis. De notaris heeft gewezen op de gevolgen daarvan voor de koper, evenals op de gevolgen van het aangaan van de verbintenis om de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren. De verkoper en de koper verklaren de intentie te hebben om bij afzonderlijke notariële akte de verkoop vast te stellen van het hoger beschreven onroerend goed door de verkoper aan de koper. Tussen de verkoper en de koper is overeengekomen dat bij de verkoop van het hoger beschreven onroerend goed door de verkoper aan de koper het hoger beschreven goed verkocht zal worden met hogervermelde stedenbouwmisdrijven, zonder dat de verkoper tot enige vrijwaring gehouden zal worden ten aanzien van de koper. Het onroerend goed zal bijgevolg verkocht worden zonder verhaal van de koper tegen de verkoper wegens de in de akte vermelde stedenbouwmisdrijven."*

C. Waar vindt men de bepalingen terug?

a. In een afzonderlijk document

84. De notaris kan specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausules opnemen in een afzonderlijk document dat ondertekend werd door de notaris en de partijen.[231]

b. In een brief

De notaris kan in een brief aan de verschillende partijen schrijven dat hij de verplichting om hun informatie en advies te bezorgen over de verjaring van bouwmisdrijven en

[229] J. BAEL, "Welke verplichtingen heeft de notaris inzake bouwmisdrijven bij de overdracht van een onroerend goed?" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 651.
[230] Deze clausule is enkel een voorbeeld.
[231] H. CASMAN, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen" in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, die Keure, 2004, 196.

herstelmaatregelen is nagekomen.[232] Erkennen de partijen bovendien dat ze de brief hebben ontvangen, dan kunnen ze later het tegendeel niet bewijzen. [233]

c. In een notariële akte

Een notaris kan de preventieve, aansprakelijkheidsbeperkende clausules opnemen in een notariële akte.

D. Wanneer treft men algemeen of specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausules aan in een notariële akte?

a. Algemeen aansprakelijkheidsbeperkende clausules

In elke akte die de notaris verlijdt, kan hij vermelden dat hij alle wettelijke verplichtingen die van belang zijn, heeft volbracht. De algemeen aansprakelijkheidsbeperkende clausule kan zonder probleem steeds worden opgenomen.

b. Specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausules

Wanneer de verjaringsproblematiek in een dossier aan bod komt, neemt de notaris in de notariële akte naast de algemeen aansprakelijkheidsbeperkende clausule soms ook de specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausule op. Het opnemen van deze clausule is niet altijd zonder risico. Men onderscheidt drie verschillende situaties.

1. Er is geen stedenbouwmisdrijf

Wanneer de notaris vaststelt dat een onroerend goed niet behept is met een stedenbouwmisdrijf of een herstelmaatregel, dan heeft het geen zin om een specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausule op te nemen. Is er geen stedenbouwmisdrijf, dan moet een notaris zijn cliënten niet informeren over de verjaringsregeling.

2. Er is een nog niet vastgesteld stedenbouwmisdrijf

Bij het voorbereiden van het dossier kan een notaris ontdekken dat een stedenbouwmisdrijf rust op een onroerend goed waarover nog geen proces-verbaal werd opgemaakt. Het is raadzaam dat hij dat niet vermeldt in de akte. Heeft de overheid het stedenbouwmisdrijf nog

[232] J. DEMBLON, "La fonction notariale" in X, *Rép.Not., XI/1, Organisation et déontologie du notariat*, Brussel, Larcier, 1992, nr. 83.
[233] F. BUYSSENS, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam.* 2012, 82.

niet vastgesteld, dan levert de vermelding in de akte daarvan een bewijs op.[234] De kans bestaat dat hij de overheid wakker schudt en dat deze tot actie overgaat.

Een voorzichtige notaris bepaalt het best enkel dat hij de wettelijke verplichtingen die van belang zijn, heeft volbracht. Neemt hij een specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausule op in de notariële akte, dan zou hij hierdoor de overheid kunnen alarmeren.

De notaris stelt het best een onderhands document of een brief op waaruit blijkt dat hij de partijen heeft gewezen op het stedenbouwmisdrijf en hen heeft ingelicht over de verjaringsregels die in hun zaak aan de orde zijn.

3. Er is een vastgesteld stedenbouwmisdrijf

Het komt regelmatig voor dat een stedenbouwmisdrijf werd vastgesteld bij proces-verbaal of dat er in de zaak werd gedagvaard.

De notaris kan de specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausule opnemen in de notariële akte. De overheid weet in deze situatie immers al van het stedenbouwmisdrijf af.

E. Besluit

85. Een notaris die zijn verplichtingen die verbonden zijn met de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen nakomt, kan in een document clausules opnemen die hem beschermen tegen burgerrechtelijke en tuchtrechtelijke sancties.

Hij mag in het document geen aansprakelijkheidsuitsluitende clausules of clausules die hem zouden vrijstellen van zijn verplichtingen opnemen.

Algemeen aansprakelijkheidsbeperkende clausules zijn wel mogelijk. Deze clausules kunnen zonder enig probleem opgenomen worden in een document, een brief of notariële akte, maar beschermen een notaris enkel tegen contractuele aansprakelijkheidsvorderingen. Deze bepalingen bieden de notaris bijgevolg geen bescherming wanneer een cliënt beweert dat hij niet is ingelicht over de verjaringsregels van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Deze vorderingen zijn buitencontractuele aansprakelijkheidsvorderingen.

Om beschermd te zijn tegen contractuele en buitencontractuele vorderingen, is het raadzaam te werken met specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausules. [235] Deze clausules kunnen opgenomen worden in brieven aan cliënten en in onderhandse akten. De notaris moet overwegen of hij die clausules opneemt in een notariële akte. Werd er nog geen stedenbouwmisdrijf vastgesteld en neemt de notaris een specifiek

[234] G. VAN HOORICK, "Bouwmisdrijven in de notariële praktijk" in K.F.B.N., *Rechtskroniek voor het notariaat*, VI, Brugge, die Keure, 2005, 115.

[235] C. ENGELS, *Inrichting van het notariaat*, Gent, Universiteit Gent, 2011, 73.

aansprakelijkheidsbeperkende clausule op, dan kan hij ongewild de overheid wijzen op een bouwmisdrijf.

Afdeling 3: De notaris en de afzonderlijke akte

§1. Art. 5.2.1, § 1, vierde lid VCRO: de kernbepaling

86. Zoals eerder in deze masterproef werd aangehaald moet een notaris een afzonderlijke akte opstellen telkens er met betrekking tot het onroerend goed een definitieve rechterlijke beslissing bestaat die verplicht tot herstelmaatregelen. In de akte verbindt de nieuwe eigenaar zich ertoe de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren, voor zover de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel die door de rechter werd bevolen, nog niet is verjaard. Ook de oorspronkelijke eigenaar blijft ertoe gehouden de herstelmaatregel uit te voeren. De notaris bezorgt daarna een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundig inspecteur.[236]

§2. Veel vragen, weinig antwoorden

A. Voor welke rechtshandelingen?

87. Artikel 5.2.1, § 1, vierde lid VCRO roept een aantal vragen op. Het vermeldt enkel "*de nieuwe eigenaar*" en "*de oorspronkelijke eigenaar*".[237] Het is niet duidelijk of de bepaling ook geldt voor andere overeenkomsten dan koopverkoopovereenkomsten.[238] Het is jammer dat de decreetgever dit probleem nog niet heeft opgehelderd. De notaris moet voorzichtig zijn wanneer hij een akte verlijdt.[239] Hierdoor stelt hij het best steeds een afzonderlijke akte op, ook al gaat het niet om een koop.[240]

B. Is de afzonderlijke akte een notariële akte?

88. In de praktijk vraagt men zich af of een afzonderlijke akte een notariële akte hoeft te zijn. Artikel 5.2.1., vierde lid, laatste volzin VCRO geeft het antwoord op deze vraag. Het voorziet dat "*de instrumenterende ambtenaar een afschrift van de akte*[241] *verstuurt aan de stedenbouwkundig inspecteur."*Artikel 21 van de wet van 16 maart 1803 op het notarisambt

[236] Art. 5.2.1, § 1, vierde lid VCRO.
[237] F. HAENTJES, "Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *NjW* 2010, 816.
[238] Men kan bijvoorbeeld denken aan huurovereenkomsten. Zie: J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, "De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht", *Huur* 2008, 5-9.
[239] Zie supra.
[240] In deze zin: J. GOETHALS en V. VAN DE KEERE, "De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht", *Huur* 2008, 10.
[241] Eigen onderstreeping.

bepaalt dat "*elke notaris afschriften mag uitreiken van akten die bij hem als minuut zijn neergelegd."* Deze akten zijn steeds authentieke akten. Bijgevolg is ook de afzonderlijke akte een authentieke akte.

C. Wat als de beslissing van de rechter om herstelmaatregelen op te leggen nog niet definitief is?

89. In de praktijk rijst de vraag wat een notaris moet doen als hij vaststelt dat de beslissing van de rechter om herstelmaatregelen op te leggen nog niet definitief is. Deze situatie doet zich voor als de overdrager heeft beslist om hoger beroep aan te tekenen tegen de uitspraak van de correctionele rechter en het hof van beroep nog geen uitspraak heeft gedaan. De herstelmaatregel is hier nog niet verjaard.

Een notaris moet zich houden aan artikel 5.2.1, § 1, vierde lid, eerste volzin VCRO dat voorziet dat "*indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing*[242]*, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, in de zin van artikel 6.1.41. tot en met 6.1.43., dat in een afzonderlijke akte wordt vermeld."*

HUBEAU, VANDEVYVERE en DERSAQUES herinneren eraan dat enkel uitspraken die in kracht van gewijsde zijn getreden definitieve rechterlijke beslissingen zijn.[243]

Is een rechterlijke beslissing nog niet in kracht van gewijsde getreden, staan de partijen erop dat de hoofdovereenkomst zo snel mogelijk wordt getekend en wil de eigenaar de afzonderlijke akte niet tekenen, dan moet een notaris bijgevolg de afzonderlijke akte niet opmaken.

Een notaris moet in deze situatie de nieuwe eigenaar nog steeds wijzen op de gevolgen die de gerechtelijke procedure met zich kan meebrengen.

Een voorzichtige notaris kan in de akte die hij verlijdt clausules opnemen die bepalen wie de herstelmaatregelen op zich neemt .

BAEL raadt aan om te voorzien dat "*tussen de verkoper en de koper is overeengekomen dat de procedure voor het hof van beroep verder gevoerd zal worden door de verkoper op zijn kosten. De verkoper verbindt er zich toe om een kopie van de uitspraak van het hof van beroep te bezorgen aan de koper, onmiddellijk nadat de verkoper kennis heeft gekregen van de uitspraak van het hof van beroep. Indien het hof van beroep beveelt om het onroerend goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen, beveelt om bouw- en aanpassingswerken uit te voeren en/of het betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het*

[242] Eigen onderstreeping.

[243] B. HUBEAU, W. VANDEVYVERE en G. DEBERSAQUES, *Ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Mechelen, Kluwer, 2011, 98.

misdrijf heeft verkregen, zal de uitvoering van deze herstelmaatregel uitsluitend ten laste vallen van de koper. De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan tegenover de koper in verband met het stedenbouwmisdrijf, behalve het verder voeren van de procedure voor het hof van beroep op zijn kosten en eventueel de door het hof van beroep opgelegde verplichting tot betaling van een geldboete en de kosten van het geding. Buiten deze verbintenissen aangegaan door de verkoper, wordt het hoger beschreven goed dus verkocht met de gekende stedenbouwmisdrijven, zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige vrijwaring gehouden zal zijn ten aanzien van de koper en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper wegens de gekende stedenbouwmisdrijven."[244]

D. <u>Een afzonderlijke akte verlijden bij het opmaken van de onderhandse akte?</u>

a. Discussie in de rechtsleer

<u>90.</u> Partijen kunnen een notaris verzoeken om een onderhandse verkoopovereenkomst op te stellen van een onroerend goed waarop een herstelmaatregel rust die nog niet is verjaard.
Het is de vraag wanneer een notaris de afzonderlijke akte moet opstellen.
VAN HOORICK meent dat een notaris ertoe gehouden is om de afzonderlijke akte op te maken bij het opstellen van de onderhandse akte en bij het verlijden van de notariële akte.[245]
De rechtsgeleerde onderbouwt zijn stelling door te wijzen op de plaatsing van artikel 5.2.1, § 1, vierde lid VCRO. Hij merkt op dat het artikel in het eerste lid opsomt wat een notaris moet vermelden "*in <u>alle onderhandse</u> en authentieke <u>akten</u>*[246] *van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een onroerend goed in een vennootschap en ook in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten, hun wijzigingen en contracten aangaande de mandeligheid."*
BAEL leidt uit de precieze redactie van het artikel uit de VCRO af dat een notaris het afschrift van de afzonderlijke akte maar één keer hoeft te bezorgen aan de stedenbouwkundig inspecteur. De rechtsgeleerde laat in het midden wanneer een notaris de afzonderlijke akte moet opmaken. Zelf stelt hij voorop dat dit moet gebeuren bij het verlijden van de notariële

[244] J. BAEL, "Welke verplichtingen heeft de notaris inzake bouwmisdrijven bij de overdracht van een onroerend goed?" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 664.
[245] G. VAN HOORICK, *Handboek notarieel bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 191.
[246] Eigen onderstreeping.

akte, al geeft hij ook toe dat ook de stelling dat een notaris de afzonderlijke akte moet verlijden bij het ondertekenen van de notariële akte verdedigd zou kunnen worden.[247]

BAEL stelt voor om nog geen afzonderlijke akte op te maken bij het ondertekenen van de onderhandse overeenkomst. Hij meent dat een notaris het best de inhoud van de afzonderlijke akte opneemt in de onderhandse overeenkomst. Verzoeken de partijen de notaris vervolgens om de notariële aankoopakte te verlijden, dan stelt een notaris de afzonderlijke akte op. Hij doet er goed aan om de partijen eerst de afzonderlijke akte te laten ondertekenen. Draait men de volgorde om, dan bestaat het risico dat de koper weigert om de afzonderlijke akte te ondertekenen waardoor de VCRO wordt overtreden.[248]

b. Kritische noot

91. Het is juist dat artikel 5.2.1, § 1, vierde lid VCRO niet duidelijk bepaalt wanneer een notaris de afzonderlijke akte moet opstellen. Een notaris is het best voorzichtig wanneer er in de rechtsleer discussie bestaat over de precieze betekenis van een artikel uit de VCRO. Kan een bepaling op meerdere manieren worden begrepen, dan kiest een notaris het best voor die interpretatie die voor hem het minst risico's met zich meebrengt. Wanneer hij een akte te veel opstelt, dan zijn de gevolgen minder verregaand dan wanneer hij een akte te weinig opmaakt.

Wie de visie van professor BAEL vergelijkt met de stelling van professor VAN HOORICK, merkt dat de mening van professor VAN HOORICK het nauwst aansluit bij de inhoud en de bewoordingen van artikel 5.2.1. VCRO. Mocht de decreetgever gewild hebben dat een notaris enkel een afzonderlijke akte zou verlijden bij het opmaken van de notariële akte, dan mag men aannemen dat hij dat zou hebben bepaald of dat hij dat ten minste aangegeven zou hebben door het artikel op een andere plaats in de VCRO in te voegen.

Het is maar de vraag of men zich mag baseren op de stelling van één rechtsgeleerde die deze mening is toegedaan. Bovendien geeft professor BAEL toe dat ook andere stellingen verdedigd kunnen worden, wat de accuraatheid van deze visie op de helling zet. De stelling biedt weinig houvast en wordt dus beter niet gevolgd.

Professor BAEL baseert zijn standpunt bovendien op de bedoeling van de wetgever, maar verwijst niet naar de parlementaire voorbereiding. Deze vaststelling doet vragen rijzen naar de geldigheid van dat argument waardoor ook de verdere redenering onder druk komt te staan.

[247] J. BAEL, "Welke verplichtingen heeft de notaris inzake bouwmisdrijven bij de overdracht van een onroerend goed?" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 657.
[248] G. VAN HOORICK, *Handboek notarieel bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 191.

De oplossing die de rechtsgeleerde formuleert zorgt zelf voor problemen die men moeilijk kan oplossen.

Artikel 5.2.1, § 1, vierde lid, laatste volzin VCRO bepaalt dat "*de instrumenterende ambtenaar een afschrift van de akte*[249] *stuurt aan de stedenbouwkundig inspecteur."* Voor deze is het enkel belangrijk om te weten dat de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de herstelmaatregel uit te voeren, voor zover de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel die door de rechter werd bevolen nog niet is verjaard. Het is de vraag of een notaris die ervoor kiest om in de onderhandse akte de inhoud van de afzonderlijke akte op te nemen het compromis integraal moet bezorgen aan de stedenbouwkundig inspecteur. De decreetgever heeft de afzonderlijke akte ingevoerd omdat hij ervan overtuigd was dat de stedenbouwkundig inspecteur niet op de hoogte moet zijn van de voorwaarden en andere bepalingen van de overeenkomst die enkel van belang zijn voor de partijen.[250] Het compromis in zijn geheel bezorgen aan de stedenbouwkundig inspecteur is verregaand en gaat in tegen de oorspronkelijke bedoeling van de decreetgever.

BAEL stelt voor om te werken met een analytisch uittreksel. De inhoud van een analytisch uittreksel en van een afzonderlijke authentieke akte is gelijk, maar in tegenstelling tot een authentieke akte, heeft een analytisch uittreksel geen uitvoerbare kracht. Vraag blijft ook of de notaris de overheid in een minder gunstige uitgangspositie brengt als hij werkt met een analytisch uittreksel. Tot slot wordt de oplossing van professor BAEL niet voorzien door de VCRO en vindt men ze evenmin terug in de parlementaire voorbereiding.

Professor VAN HOORICK heeft het waarschijnlijk bij het rechte eind. Toch zal enkel een wetgevend optreden van de decreetgever definitief een einde kunnen maken aan de stellingenoorlog en zal enkel hij voor rechtszekerheid kunnen zorgen.

E. Te vermelden clausule in de afzonderlijke akte

92. In de afzonderlijke akte wordt bepaald dat "*de koper zich er overeenkomstig het vermelde artikel 5.2.1, § 1, vierde lid toe verbindt om de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren, voor zover de vordering om de herstelmaatregelen uit te voeren nog niet is verjaard."*[251]

F. Te vermelden clausules in de notariële verkoopakte

93. De notaris voorziet meestal volgende clausule: "*de ondergetekende notaris verklaart dat volgens artikel 5.2.1, § 1, vierde lid van het Vlaamse Decreet van vijftien mei tweeduizend*

[249] Eigen onderstreeping.
[250] G. VAN HOORICK, *Handboek notarieel bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 192.
[251] J. BAEL, "Welke verplichtingen heeft de notaris inzake bouwmisdrijven bij de overdracht van een onroerend goed?" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 661.

negen houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening dit in een afzonderlijke akte moet worden vermeld wanneer op het onroerend goed ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, zoals bedoeld 6.1.41. tot en met 6.1.44. van het Vlaamse Decreet van vijftien mei tweeduizend negen houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening. In de akte moet volgens het vermelde artikel 5.2.1, § 1, vierde lid worden vermeld dat de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar."[252]

Verder voorziet een notaris het best dat "*de koper zich volgens het vermelde artikel 5.2.1, § 1, vierde lid ertoe verbindt om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, voor zover de vordering om de herstelmaatregelen uit te voeren nog niet is verjaard."*

Notarissen bepalen in de verkoopakte het best wie de herstelmaatregel uiteindelijk ten laste zal nemen. Doorgaans voorziet een voorzichtige notaris dat "*tussen de verkoper en de koper is overeengekomen dat de koper vanaf het verlijden van de notariële akte verkoop in alle verplichtingen*[253] *treedt van de verkoper met betrekking tot de in deze overeenkomst vermelde stedenbouwmisdrijven, met uitzondering van de verplichting tot betaling van de geldboete en de kosten van het geding die ten laste blijven van de verkoper. De koper verbindt zich ertoe om op kosten van de koper binnen een termijn van … vanaf heden het onwettig opgerichte gebouw af te breken en het onroerend goed te herstellen in de oorspronkelijke staat. Tussen de partijen is overeengekomen dat het bedrag van de meerwaarde, opgelegd door de rechter, ten laste valt van de verkoper, dat dit bedrag door de notaris zal worden ingehouden op de prijs en de notaris vervolgens zal instaan voor de betaling daarvan."*[254]

G. <u>Kennisgeving van het afschrift aan de stedenbouwkundig inspecteur</u>

<u>94.</u> De VCRO vermeldt niet hoe een afschrift van de afzonderlijke akte ter kennis gebracht moet worden aan de stedenbouwkundig inspecteur. Een voorzichtige notaris bezorgt hem een afschrift van de afzonderlijke akte het best per aangetekende brief.[255]

[252] J. BAEL, "Welke verplichtingen heeft de notaris inzake bouwmisdrijven bij de overdracht van een onroerend goed?" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 660.
[253] Daaronder valt niet alleen de herstelmaatregel die bestaat in het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand, maar ook het staken van het strijdige gebruik en het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken.
[254] J. BAEL, "Welke verplichtingen heeft de notaris inzake bouwmisdrijven bij de overdracht van een onroerend goed?" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 660.
[255] J. BAEL, "Welke verplichtingen heeft de notaris inzake bouwmisdrijven bij de overdracht van een onroerend goed" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 658.

H. Wat als de herstelmaatregel is verjaard?

a. De ratio legis van het artikel

95. De beperkte rechtsleer over dit onderwerp[256] leert dat betwist wordt wat de taak van een notaris is als hij vaststelt dat de termijn waarbinnen een herstelvonnis gedwongen kan worden uitgevoerd, is verstreken.

Aanvankelijk bepaalde artikel 137, § 1, vierde lid DRO dat "*indien op een onroerend goed ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing de verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, dan wordt dit in een afzonderlijke akte vermeld."* Bovendien ging "*de nieuwe eigenaar de verbintenis aan om de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren, onverminderd de verplichting van de eigenaar."*[257]

Een notaris moest de afzonderlijke akte opstellen zolang de herstelmaatregelen niet waren uitgevoerd, ook al was de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis verjaard.[258]

De decreetgever zag in de afzonderlijke akte het middel bij uitstek om de koper erop te wijzen dat hij op het punt stond een goed te kopen waarop een nog niet uitgevoerde herstelmaatregel rustte. Het moest de koper op die manier duidelijk worden dat de overheid hem kon vragen om de herstelmaatregel uit te voeren zonder dat hij verhaal kon uitoefenen op de verkoper, op de notaris of op andere tussenpersonen.[259]

Artikel 137, § 1, vierde lid DRO zorgde voor veel problemen.

Uit de praktijk bleek dat de overheid de termijn om het herstelvonnis gedwongen uit te voeren tegen de oorspronkelijke eigenaar in sommige gevallen had laten verstrijken.[260] De koper die de afzonderlijke akte tekende, verbond zich er onvoorwaardelijk toe om de herstelmaatregel uit te voeren.[261] De overheid kreeg hierdoor een tweede kans om het herstelvonnis uit te voeren. De nieuwe eigenaar kon niet meer opwerpen dat de overheid de eerste termijn om het

[256] B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, "Ruimtelijke Ordening *anno* 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", *T.R.O.S.* 2009, 174; W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, "De ruimtelijke ordening opnieuw geordend?", *T.M.R.* 2009, 549; V. VAN DE KEERE, "Het nieuwe decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid: implicaties voor de notariële praktijk", *Huur* 2010, afl. 4, 160; F. HAENTJES, "Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *NjW* 2010, 815-816.

[257] J. DE JONGHE, *Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2011, 716.

[258] M. BOES, "Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen" in X, *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, 120; M. BOES, "Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)", *R.W.* 2007-08, 1807.

[259] M. BOES, "Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen" in X, *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, 120; M. BOES, "Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)", *R.W.* 2007-08, 1807.

[260] M. BOES, "Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)", *R.W.* 2007-08, 1807.

[261] P. THOMAES, "Nieuwe of gewijzigde verplichtingen van de notaris in de codex ruimtelijke ordening", *Nieuwsbrief Notariaat* 2010, afl. 3, 6.

herstelvonnis gedwongen uit te voeren had laten verstrijken. In het burgerlijk recht kunnen partijen immers afstand doen van de verjaring.[262]

In de rechtsleer rees de vraag of het Vlaams Gewest bij decreet kon bepalen dat een nieuwe eigenaar afstand moest doen van zijn recht verjaring in te roepen.[263] Deze regel wijzigt het burgerlijk recht en daarvoor is enkel de federale overheid bevoegd.[264]

In de rechtsleer werd gezocht naar een sluitende oplossing. Professor BOES[265] stelde voor om in de afzonderlijke akte te voorzien dat "*de verwerver zich ertoe verbindt de herstelmaatregelen uit te voeren in zoverre de vordering om de herstelmaatregel uit te voeren nog niet verjaard is.*"

Op die manier werd een dubbel doel bereikt. De notaris kon zijn verplichting om een afzonderlijke akte op te stellen nakomen. Bovendien kon de overheid nog eisen dat de koper een herstelmaatregel zou uitvoeren als de akte werd ondertekend op een ogenblik dat ze de oorspronkelijke eigenaar nog kon vragen om de herstelmaatregel uit te voeren.

De decreetgever vond het billijk, redelijk en noodzakelijk om deze oplossing als regel op te nemen in de VCRO.[266] Hij was van mening dat van instrumenterende ambtenaren niet verlangd kon worden dat ze voor het verlijden van een akte zouden onderzoeken of de herstelvordering al is verjaard. Bovendien vond hij het niet passen dat de overheid die zelf de verjaringstermijn had laten voorbijgaan later erop zou aansturen dat een verkrijger de verjaring niet zou inroepen. Tot slot zag ook de decreetgever in dat hij niet bevoegd was om bij decreet te bepalen dat de verkrijger afstand moet doen van het recht om verworven verjaring in te roepen. Enkel de federale wetgever kan regels uit het burgerlijk recht aanpassen.[267]

---

[262] Art. 2220 B.W. bepaalt immers dat "*men vooraf geen afstand kan doen van de verjaring. Men kan wel afstand doen van een verkregen verjaring.*"

[263] M. BOES, "Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)", *R.W.* 2007-08, 1807; M. BOES, "Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen" in X, *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, 120.

[264] J. DE JONGHE, *Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2011, 716-717, F. HAENTJES, "Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *NjW* 2010, 815-816.

[265] M. BOES, "Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)", *R.W.* 2007-08, 1807. Zie in dat kader ook: Advies Hoge Raad voor het Herstelbeleid, *Parl.St.* Vl.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 231.

[266] Advies Hoge Raad voor het Herstelbeleid, *Parl.St*.Vl.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 672-673; Ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid *Parl.St*.Vl.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 231, nr. 657.

[267] J. DE JONGHE, *Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2011, 716-717; F. HAENTJES, "Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *NjW* 2010, 815-816.

b. De stelling VAN DE KEERE

96. VAN DE KEERE stelt voorop dat wanneer een notaris merkt dat de termijn waarbinnen het herstelvonnis gedwongen kan worden uitgevoerd, is verstreken, hij de afzonderlijke akte niet hoeft op te stellen. Zij is van mening dat de nieuwe eigenaar zich nergens toe moet verbinden als duidelijk wordt dat de overheid de herstelmaatregel niet gedwongen kan uitvoeren.
Zij voert evenwel aan dat in de praktijk notarissen steeds het zekere voor het onzekere nemen en vooralsnog een afzonderlijke akte opmaken waarin de nieuwe eigenaar zich ertoe verbindt de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, voor zover de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel die door de rechter werd bevolen nog niet is verjaard. Zij wijst erop dat notarissen niet kunnen oordelen of de bevolen herstelmaatregel al is verjaard.

c. Kritische opmerkingen bij de stelling VAN DE KEERE

97. Er kunnen een aantal kritische opmerkingen gemaakt worden bij de visie van meester VAN DE KEERE.
Het is jammer dat zij een redenering uitwerkt zonder daarbij terug te grijpen naar de parlementaire voorbereiding bij de VCRO of naar andere rechtsleer. Bovendien lijkt haar stelling niet meteen te steunen op rechtspraak. Haar redenering lijkt op het eerste gezicht logisch te zijn.
Wie echter haar stelling ontleedt, merkt dat zij bij het redeneren twee keer vrij kort door de bocht gaat.
Zij stelt dat "*de verplichting van de afzonderlijke akte niet geldt als vaststaat dat de door de rechter opgelegde herstelmaatregel is verjaard."*
Artikel 5.2.1, § 1, vierde lid VCRO bepaalt dat "*indien op het onroerend goed ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, in de zin van de artikelen 6.1.41. tot en met 6.1.43. dat in een afzonderlijke akte wordt vermeld."*
Wie de wettekst ontleedt, stelt vast dat een notaris de afzonderlijke akte moet opstellen telkens een definitieve rechterlijke beslissing ervoor zorgt dat op een onroerend goed de verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren. De notaris moet bijgevolg volgens de letter van de wet steeds de afzonderlijke akte opmaken, ook al merkt hij dat de overheid het herstelvonnis niet langer kan uitvoeren.
Dit argument van meester VAN DE KEERE strookt niet met de wet. Hierdoor wankelt haar verdere redenering.

Daarnaast lijkt de rechtsgeleerde te vergeten dat notarissen in het verleden[268] verplicht waren een afzonderlijke akte op te stellen, ook al merkten zij dat de overheid het herstelvonnis door verjaring niet kon uitvoeren. De meerderheid van de rechtsleer gaat er vanuit dat de afzonderlijke akte in deze situatie moet worden opgesteld.[269]

Wie beslist om geen afzonderlijke akte op te stellen wanneer duidelijk wordt dat een herstelmaatregel door de overheid niet langer kan worden uitgevoerd, verspeelt de kans om de koper te wijzen op belangrijke informatie. Hierdoor lijkt de visie van meester VAN DE KEERE helemaal in te gaan tegen de oorspronkelijke bedoeling van de decreetgever.[270] Door die informatie over herstelmaatregelen en bouwmisdrijven kan de koper beter inschatten of hij bepaalde vergunningen kan verkrijgen en of een constructie hoofdzakelijk is vergund.[271]

Bovendien gaat VAN DE KEERE er impliciet van uit dat notarissen die de afzonderlijke akte niet opmaken daardoor uitspraak doen over de verjaring van het herstelvonnis.

Opnieuw kan men eraan twijfelen of deze stelling juist is. Een notaris mag zich inderdaad niet uitspreken over de vraag of een herstelmaatregel is verjaard.[272] Verjaring is een exceptie die enkel voor een rechter kan worden opgeworpen. Het is steeds aan de rechter en in geen geval aan de notaris om over de verjaring uitspraak te doen. Het is maar de vraag of meester VAN DE KEERE uit de vaststelling dat een notaris geen afzonderlijke akte heeft opgesteld mag afleiden dat hij uitspraak heeft gedaan over de verjaring. Dat lijkt een brug te ver te zijn. Het is mogelijk dat een notaris cliënten inlicht over de verjaringsregels van herstelmaatregelen en bouwmisdrijven, hen erop wijst dat hij zelf geen uitspraak mag doen over de verjaring en vervolgens oprecht vergeet de afzonderlijke akte op te maken. In dergelijke situaties heeft een notaris zeker niet de intentie om uitspraak te doen over de verjaring.

Tot slot is het vreemd dat meester VAN DE KEERE haar stelling voor een deel zelf ondergraaft, daar ze zelf doet uitschijnen dat haar stelling in de praktijk wellicht niet gevolgd zal worden. Als een stelling juridisch zeer sterk is opgebouwd, dan kan men verwachten dat deze ook in de praktijk gevolgd zal worden.

---

[268] Zie supra.

[269] B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, "Ruimtelijke Ordening *anno* 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", *T.R.O.S.* 2009, 174; W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, "De ruimtelijke ordening opnieuw geordend?", *T.M.R.* 2009, 549.

[270] Zie supra

[271] B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, "Ruimtelijke Ordening *anno* 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", *T.R.O.S.* 2009, 174.

[272] Zie in dit kader: Ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid *Parl.St.* Vl. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 232.

d. Stelling ROELANDTS en DEFOORT vergeleken met de stelling DE CUYPER, HUYGENS, RENTMEESTERS , WALGRAEVE en HAENTJES

98. ROELANDTS, DEFOORT,[273] DE CUYPER, HUYGENS, RENTMEESTERS en WALGRAEVE[274] menen dat een notaris de afzonderlijke akte moet opmaken als hij vaststelt dat de termijn om een herstelvonnis gedwongen ten uitvoer te leggen, is verstreken.

Een analyse van hun visie toont aan dat zij verschillende ideeën hebben over de inhoud van de afzonderlijke akte.

Volgens ROELANDTS en DEFOORT moet een notaris in die situatie in de afzonderlijke akte niet vermelden dat de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren.

Centraal in de redenering van de twee rechtsgeleerden staat het woord "*tevens*". Artikel 5.2.1, vierde lid, tweede volzin VCRO bepaalt dat "*in de akte tevens*[275] *vermeld wordt dat de nieuwe eigenaar, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet is verjaard, de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar*."

De twee rechtsgeleerden zijn ervan overtuigd dat de notaris de nieuwe eigenaar moet wijzen op het bestaan van een herstelmaatregel, ook al kan hij niet meer gedwongen worden uitgevoerd. Deze informatie speelt een belangrijke rol wanneer de nieuwe eigenaar nieuwe vergunningen aanvraagt en laat hem toe om te bepalen of een constructie hoofdzakelijk vergund is. Zij stellen zich de vraag of de afzonderlijke akte op dit gebied een meerwaarde biedt. Deze informatie wordt immers al vermeld in de hoofdakte en in het stedenbouwkundig uittreksel.

DE CUYPER, HUYGENS, RENTMEESTERS en WALGRAEVE[276] menen dat hun collega's het woord "tevens" verkeerd begrijpen. Zij verwijzen naar de parlementaire voorbereiding bij de VCRO.

[273] B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, "Ruimtelijke Ordening *anno* 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", *T.R.O.S.* 2009, 17. Toen deze bijdrage verscheen, gold in Vlaanderen nog het Decreet Ruimtelijke Ordening. De tekst van artikel 137, § 1, vierde lid, 2° DRO stemt evenwel volledig overeen met de tekst van artikel 5.2.1, § 1, vierde lid VCRO. De oude rechtsleer kan dus *mutatis mutandis* ook betrokken worden bij de bespreking van een aantal vraagstukken die niet meteen worden opgelost door de VCRO. Bovendien grijpt ook recente rechtsleer terug naar hun stelling. Zie: F. HAENTJES, "Informatieverplichting in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *NjW* 2010, 815-816.

[274] W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, "De ruimtelijke ordening opnieuw geordend?", *T.M.R.* 2009, 549.

[275] Eigen onderstreeping.

[276] W. DE CUYPER, T. HUYGENS, E. RENTMEESTERS en S. WALGRAEVE, "De ruimtelijke ordening opnieuw geordend", *T.M.R.* 2009, 549.

Uit een aantal passages[277] leiden zij af dat een notaris in de afzonderlijke akte moet vermelden dat de overnemer zich ertoe verbindt om de herstelmaatregelen uit te voeren onder voorbehoud van de verjaring.

HAENTJES somt drie positieve gevolgen op die voortvloeien uit de stelling van DE CUYPER, HUYGENS, RENTMEESTERS en WALGRAEVE.

Hij merkt op dat een notaris in de akte de clausule kan opnemen zonder dat hij uitsluitsel moet geven over de verjaring van de tenuitvoerlegging van de rechterlijke beslissing. Bovendien doet de clausule geen afbreuk aan de rechten van de overnemer. Tot slot meent hij dat de clausule er ook voor zorgt dat de ambtenaar niet moet onderzoeken of de herstelvordering al verjaard is.

e. Kritische kanttekening bij de stelling DE CUYPER, HUYGENS, RENTMEESTERS , WALGRAEVE en HAENTJES

99. Er kan een kritische kanttekening gemaakt worden bij de visie van meester HAENTJES. Hij drukt zich wellicht een beetje ongelukkig uit wanneer hij stelt dat "*instrumenterende ambtenaren niet moeten onderzoeken of de herstelvordering al is verjaard, wat niet van hen verwacht kan worden"*[278], ook al baseert hij zich hierbij op de parlementaire voorbereiding. Men mag niet uit het oog verliezen dat notarissen op basis van hun deontologische verplichtingen partijen moeten inlichten over de verjaringsregels van herstelmaatregelen die in hun dossier toegepast moeten worden. De notaris kan deze verplichting niet nakomen als hij zelf niet eerst de nodige informatie opvraagt en bestudeert.

Het is maar de vraag of een kritische koper een afzonderlijke akte wil tekenen waarin hij zich ertoe verbindt om een niet-verjaarde herstelmaatregel uit te voeren als de notaris hem enkel kan meedelen dat de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis is verjaard.

Bovendien bestaat de kans dat de cliënt in deze situatie de afzonderlijke akte als overbodig beschouwt en bijgevolg weigert om hiervoor te betalen.

Tot slot blijft het mogelijk dat de overheid na het verstrijken van de verjaringstermijn van de tenuitvoerlegging van het herstelvonnis de nieuwe eigenaar nog aanmaant om de herstelmaatregelen uit te voeren. Wanneer de eigenaar alleen de notariële akte naleest, stelt hij

[277] In de memorie van toelichting wordt verwezen naar BOES die suggereerde om in de afzonderlijke akte te bepalen dat "*de koper zich ertoe verbindt de herstelmaatregel uit te voeren, voor zover de vordering om de herstelvordering uit te voeren niet is verjaard."* Zie: M. BOES, "Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)", R.W. 2007-2008, 1808. Daarnaast adviseerde ook de Hoge Raad voor het Herstelbeleid om te bepalen dat "*de verbintenis wordt aangegaan voor zover de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel niet is verjaard."* Zie: Advies Hoge Raad voor het herstelbeleid, *Parl.St*. Vl.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 62.

[278] F. HAENTJES, "Informatieverplichting in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *NjW* 2010, 815-816.

vast dat hij zich ertoe heeft verbonden om herstelmaatregelen uit te voeren. De kans bestaat dat hij deze onnodig uitvoert.

I. Wat als de herstelmaatregelen zijn uitgevoerd?

100. Het kan gebeuren dat een rechter een herstelmaatregel heeft opgelegd en dat de oorspronkelijke eigenaar deze correct heeft uitgevoerd voor het ondertekenen van de notariële akte.

De notaris kan dat afleiden uit de hypotheekstaat. Ook het stedenbouwkundig uittreksel vermeldt het proces-verbaal dat is opgemaakt wanneer de stedenbouwkundig inspecteur heeft vastgesteld dat de opgelegde herstelmaatregelen zijn uitgevoerd.

Een notaris moet in dit geval geen afzonderlijke akte meer opmaken. Artikel 5.2.1, § 1, vierde lid VCRO geldt alleen "*wanneer op een onroerend goed de verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren*."

In de notariële akte vindt men altijd sporen terug van het uitvoeren van de herstelmaatregel. BAEL oppert om in de akte te vermelden dat "*de verkoper verklaart dat ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting bestond met betrekking tot het hoger beschreven onroerend goed om herstelmaatregelen uit te voeren, zoals bedoeld in artikel 6.1.41. tot en met artikel 6.1.44. van het Vlaamse Decreet van vijftien mei tweeduizend negen houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening. De verkoper verklaart de opgelegde herstelmaatregel ondertussen vrijwillig te hebben uitgevoerd en het onroerend goed in de oorspronkelijke toestand te hebben hersteld, zoals blijkt uit het proces-verbaal van vaststelling opgemaakt op … (datum) door de stedenbouwkundig inspecteur overeenkomstig artikel 6.1.45 Vlaamse Decreet van vijftien mei tweeduizend negen houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening*.[279]

§3. Kritische bedenking

101. Artikel 5.2.1, § 1, vierde lid VCRO is geen heldere bepaling.

Het is jammer dat uit het artikel niet kan worden afgeleid of een notaris de afzonderlijke akte moet opstellen bij iedere rechtshandeling of enkel bij koopverkoopovereenkomsten.

Het is daarnaast voor een notaris niet duidelijk of hij een afzonderlijke akte moet opstellen als hij een onderhandse akte verlijdt, dan wel of het volstaat om dat pas te doen bij het ondertekenen van een authentieke akte.

[279] J. BAEL, "Welke verplichtingen heeft de notaris inzake bouwmisdrijven bij de overdracht van een onroerend goed?" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 666.

Verder wordt betwist of een notaris een afzonderlijke akte moet opstellen als hij vaststelt dat de uitvoeringstermijn van het herstelvonnis is verstreken.

Er bestaat in de rechtsleer ook discussie over welke bepalingen een notaris in de afzonderlijke akte moet opnemen als hij besluit om deze toch op te maken.

Men moet de toegevoegde waarde van het artikel in vraag durven stellen. Kopers moeten inderdaad goed over het bestaan van een herstelmaatregel geïnformeerd worden. Het gaat wellicht te ver om de notaris te verplichten om een afzonderlijke akte op te stellen als de termijn waarbinnen de overheid kan eisen dat het herstelvonnis uitgevoerd zou worden, is verstreken. De hoofdakte en het stedenbouwkundig uittreksel vermelden ook al dat er een herstelmaatregel rust op een onroerend goed. Bovendien moet de notaris de cliënten ook grondig informeren over het bestaan van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Hij moet hen ook wijzen op de mogelijke gevolgen die daaraan zijn verbonden. Het is de vraag of het nodig is om een koper een aantal keer te wijzen op dezelfde informatie.

Een wetgevend optreden van de decreetgever kan definitief een einde maken aan de stellingenoorlog in de rechtsleer. Enkel hij kan voor rechtszekerheid zorgen.

Slotbeschouwing

102. De verjaring van bouwmisdrijven is een delicate materie.

Wie de wetsartikels die de verjaring van de stedenbouwstrafvordering en van het stedenbouwstrafvonnis onder de VCRO regelen bekijkt, stelt vast dat deze regeling vrij goed op punt staat. Toch is er nog wat ruimte tot verbetering. Het is een groot pluspunt dat bij stedenbouwmisdrijven de verjaringstermijn van de strafvordering pas aanvangt eens het misdrijf is gepleegd. Er zijn geen goede alternatieven voor handen. De basisverjaringstermijn van vijf jaar is voor een stedenbouwmisdrijf wel wat ruim bemeten. Bouwmisdrijven vergen immers niet veel speurwerk van de politiediensten. Mocht men de basisverjaringstermijn van de stedenbouwstrafvordering inkorten, dan zou de strafrechter een bouwovertreder sneller kunnen bestraffen, ook al zou de verjaringstermijn van de strafvordering gestuit of geschorst worden. Tot slot kan de concrete toepassing van de regels die voorschrijven wanneer de verjaringstermijn begint te lopen bij een strafvonnis in een stedenbouwzaak en van de regels die bepalen wanneer dat vonnis is verjaard, door sommige veroordeelden als onrechtvaardig worden aangevoeld. Dit probleem zou de decreetgever kunnen oplossen door de maximumgevangenisstraf die gekoppeld is aan een stedenbouwmisdrijf terug te brengen tot drie jaar.

Wie de bepalingen die de verjaring van het herstelvonnis en de herstelvordering regelen bestudeert, stelt vast dat de decreetgever is geslaagd in zijn opzet om de problemen die zich stelden onder het DRO op te lossen. Het is een stap in de goede richting dat voor bouwmisdrijven die werden gepleegd sinds 1 september 2009 de termijn waarbinnen de overheid de herstelvordering moet instellen, loopt van zodra het stedenbouwmisdrijf is gepleegd. Hierdoor zullen onder de VCRO discussies over de startdatum van de verjaringstermijn van de publieke herstelvordering minder voorkomen. De termijn waarbinnen onder de VCRO de publieke herstelvordering moet worden ingesteld, hangt af van het gebied waarin het stedenbouwmisdrijf wordt begaan. Wie de parlementaire voorbereiding leest, stelt vast dat deze regeling is ontstaan uit de bezorgdheid van de decreetgever om de ruimtelijk kwetsbare gebieden en de openruimtegebieden te beschermen. Deze nood aan bescherming is zeker te begrijpen. De nieuwe regeling heeft bovendien als positief effect dat de overheid kort op de bal moet spelen. Wie een stedenbouwmisdrijf in stand houdt in ruimtelijk kwetsbaar gebied weet onder de VCRO nooit zeker of hij zijn onroerend goed al dan niet zal moeten afbreken zolang de strafvordering nog niet is verjaard.

Deze laatste vordering verjaart in de praktijk zelden. Er bestaat bijgevolg rechtsonzekerheid. Jammer genoeg heeft de decreetgever deze voorlopig nog niet weggewerkt.

Artikel 5.2.1. VCRO geeft de indruk dat de notaris over de verjaring van de bouwmisdrijven waarmee het onroerend goed is behept of over de verjaring van de herstelmaatregelen die rusten op een onroerend goed niets hoeft te vertellen aan zijn cliënten en daarover in de akte niets hoeft te vermelden.

De taak van een notaris is evenwel ruimer dan alleen bepaalde uitdrukkelijke, wettelijke verplichtingen na te leven. Een notaris moet zich houden aan de deontologische regels als hij in een dossier te maken krijgt met de verjaringsproblematiek van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Hij moet specifieke informatie opzoeken en controleren. Stelt hij vervolgens vast dat de verjaringsproblematiek in een zaak aan bod komt, dan moet hij de partijen daar niet alleen op wijzen. Hij hoort hen ook te informeren hoe de verjaringsregels in hun dossier moeten worden toegepast.

Het is voor een notaris moeilijk om betrouwbare en sluitende informatie in te winnen over bouwmisdrijven en herstelvonnissen als de gemeente nog geen goedgekeurd plannen- en vergunningenregister heeft. Tot zolang er geen proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwmisdrijf bestaat, kan een notaris onmogelijk weten of hij de partijen moet inlichten over de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Bijgevolg kan een hij zijn cliënten niet altijd correct advies en goede raad geven.

Het opstellen van een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister lijkt in sommige gemeenten een werk van lange adem lijkt te zijn. Toch is een eenduidige regeling wenselijk. Het voorstel van het legaliteitsattest valt opnieuw te overwegen. Dat attest zou de koper beschermen tegen bouwovertredingen en zou de notaris betrouwbare informatie bezorgen over bouwmisdrijven en herstelmaatregelen Het zou ook een grote stap vooruit zijn, mocht men alle stedenbouwkundige informatie (o.a. de kadastrale gegevens, het bodemattest, het EPC-certificaat, attest tankkeuring …) per perceel opnemen in een centrale databank die notarissen elektronisch kunnen raadplegen.[280]

De notaris moet binnen de perken van het mogelijke de gevonden stedenbouwkundige informatie controleren door ze te toetsen aan zijn eigen ervaring, kennis en andere informatiekanalen. Het volstaat dat een notaris een hypotheekstaat en een modelformulier vastgoedinformatie aanvraagt. Een plaatsbezoek om de juistheid van de stedenbouwkundige

[280] D. DRIESEN, *De bestuurlijke en rechterlijke (handhavings)maatregelen die rusten op een onroerend goed. Informatieverplichtingen- en mogelijkheden van de notaris*, onuit., Masterproef Notariaat UGent, 2006-2007, 4-23; L. DE LEYN, *Bouwmisdrijven en de verkoop van een onroerend goed*, onuitg., Masterproef Notariaat UGent, 2006-2007, 62 p.

informatie te controleren is in principe niet verplicht. Bij twijfel gaat de notaris wel ter plaatse. Deze regel geldt ook bij vastgoedbemiddeling en bij een openbare verkoop. De verstrengde onderzoeksplicht is ook van toepassing wanneer een cliënt twijfels heeft bij de informatie over bouwmisdrijven en herstelmaatregelen.

Het is moeilijk om kritiek te geven op de manier waarop notarissen in de praktijk omgaan met de verplichting om de informatie over herstelvonnissen en bouwmisdrijven te controleren. Notarissen hebben niet de tijd om deze tijdrovende controle perfect uit te voeren. De vraag blijft ook of zij elk bouwmisdrijf zouden ontdekken.

Vervolgens moet de notaris op grond van artikel 9, § 1, derde lid van de notariswet die informatie aan alle partijen bezorgen en hen raad geven, ook al zouden de belangen van de partijen niet gelijklopen. De invulling van de informatieverplichting hangt af van de kennis en ervaring van de partij. Ook de omstandigheden waarin de akte wordt verleden zijn belangrijk. Een notaris moet de partijen steeds wijzen op een bouwmisdrijf en dient hun de verjaringsregels toe te lichten als hij vaststelt dat de feiten nog vervolgd kunnen worden. Een notaris moet daarnaast de partijen informeren over de herstelmaatregel en over de verjaring van de tenuitvoerlegging ervan als hij nog gedwongen kan worden uitgevoerd. Stelt een notaris vast dat het bouwmisdrijf niet langer vervolgd kan worden, dan kan de notaris de partijen inlichten over de verjaring van bouwmisdrijven. Een notaris laat zich het best leiden door het profiel en de plannen van de cliënt. Notarissen kunnen zich niet uitspreken over de verjaring. Enkel de rechter kan uitspraak doen over deze exceptie.

Een notaris die zijn verplichtingen die verbonden zijn met de verjaring van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen nakomt, kan in een document clausules opnemen die hem beschermen tegen burgerrechtelijke en tuchtrechtelijke sancties.

Hij mag in het document geen aansprakelijkheidsuitsluitende clausules of clausules die hem zouden vrijstellen van zijn verplichtingen opnemen.

Algemeen aansprakelijkheidsbeperkende clausules zijn wel mogelijk. Deze clausules kunnen zonder enig probleem opgenomen worden in een document, een brief of notariële akte, maar beschermen een notaris enkel tegen contractuele aansprakelijkheidsvorderingen. Deze bepalingen bieden de notaris bijgevolg geen bescherming wanneer een cliënt beweert dat hij niet is ingelicht over de verjaringsregels van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Deze vorderingen zijn buitencontractuele aansprakelijkheidsvorderingen.

Om beschermd te zijn tegen contractuele en buitencontractuele vorderingen, is het raadzaam te werken met specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausules. Deze clausules kunnen opgenomen worden in brieven aan cliënten en in onderhandse akten. De notaris moet

overwegen of hij die clausules opneemt in een notariële akte. Werd er nog geen stedenbouwmisdrijf vastgesteld en neemt de notaris een specifiek aansprakelijkheidsbeperkende clausule op, dan kan hij ongewild de overheid wijzen op een bouwmisdrijf.

Op grond van artikel 5.2.1, §1, vierde lid VCRO moet een notaris een afzonderlijke akte opstellen telkens er met betrekking tot het onroerend goed een definitieve rechterlijke beslissing bestaat die verplicht tot herstelmaatregelen. In de akte verbindt de nieuwe eigenaar zich ertoe de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren, voor zover de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel die door de rechter werd bevolen, nog niet is verjaard. Ook de oorspronkelijke eigenaar blijft ertoe gehouden de herstelmaatregel uit te voeren. De notaris bezorgt daarna een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundig inspecteur.

Het artikel is geen heldere bepaling. Het is jammer dat uit het artikel niet kan worden afgeleid of een notaris de afzonderlijke akte moet opstellen bij iedere rechtshandeling of enkel bij koopverkoopovereenkomsten.

Het is daarnaast voor een notaris niet duidelijk of hij een afzonderlijke akte moet opstellen als hij een onderhandse akte verlijdt, dan wel of het volstaat om dat pas te doen bij het ondertekenen van een authentieke akte.

Verder wordt betwist of een notaris een afzonderlijke akte moet opstellen als hij vaststelt dat de uitvoeringstermijn van het herstelvonnis is verstreken.

Er bestaat in de rechtsleer ook discussie over welke bepalingen een notaris in de afzonderlijke akte moet opnemen als hij besluit om deze toch op te maken.

Men moet de toegevoegde waarde van het artikel in vraag durven stellen. Kopers moeten inderdaad goed over het bestaan van een herstelmaatregel geïnformeerd worden. Het gaat wellicht te ver om de notaris te verplichten om een afzonderlijke akte op te stellen als de termijn waarbinnen de overheid kan eisen dat het herstelvonnis uitgevoerd zou worden, is verstreken. De hoofdakte en het stedenbouwkundig uittreksel vermelden ook al dat er een herstelmaatregel rust op een onroerend goed. Bovendien moet de notaris de cliënten ook grondig informeren over het bestaan van bouwmisdrijven en herstelmaatregelen. Hij moet hen ook wijzen op de mogelijke gevolgen die daaraan zijn verbonden. Het is de vraag of het nodig is om een koper een aantal keer te wijzen op dezelfde informatie.

Een wetgevend optreden van de decreetgever kan definitief een einde maken aan de stellingenoorlog in de rechtsleer. Enkel hij kan voor rechtszekerheid zorgen.

Bibliografie

Afdeling 1: Wetgeving

§1. Federaal niveau

- Wet 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *BS* 12 april 1962, 3.000.
- Wet 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie, *BS* 17 juli 1964, 7.812.
- Programmawet 24 december 1993, *BS* 31 december 1993, 29.257.
- Wet 5 maart 1998 betreffende de voorwaardelijke invrijheidsstelling, *BS* 2 april 1998, 10.017.
- Wet 11 december 1998 tot wijziging, wat de verjaring van de strafvordering betreft, van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering, *BS* 16 december 1998, 39.945.
- Wet 4 mei 1999 houdende wijziging van de organieke wet op het notarisambt, *BS* 1 oktober 1999, 37.132.
- Wet 4 juli 2001 tot aanvulling van artikel 447 van het Strafwetboek en tot wijziging van artikel 24, 3°, van de wet van 17 april 1878 houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering, *BS* 10 augustus 2001, 27.252.
- Wet 16 juli 2002 tot wijziging van verschillende bepalingen teneinde inzonderheid de verjaringstermijn voor de niet-correctionaliseerbare misdaden te verlengen, *BS* 5 september 2002, 39.249.
- Programmawet 5 augustus 2003, *BS* 7 augustus 2003, 40.498.

§2. Gewestelijk niveau

- Decr. Vl. 18 mei 1999 houdende e organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000, *BS* 29 april 2000, 13.586.
- Decr. Vl. 4 juni 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat het handhavingsbeleid betreft, *BS* 22 augustus 1999, 41.651.

- B. Vl. Reg. 20 augustus 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, *BS* 20 augustus 2009, 54.890.
- B. Vl. Reg. 10 maart 2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen, *BS* 13 april 2010, 20.797.

Afdeling 2: parlementaire stukken

§1 Federaal niveau

- Wetsontontwerp tot wijziging van sommigebepalingen betreffende de verjaring, *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1087/1.

§2. Gewestelijk niveau

- Voorstel van decreet van de heren GERALD KINDERMANS, ERIK MATTHIJS, JAN LAURYS, CARL DECALUWE, JOS DE MEYER en ERIC VAN ROMPUY tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Parl.St.* Vl.Parl. 2002-2003, nr. 1425/1.
- Ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl St.* Vl. Parl. 2008-2009, nr. 2.011/1.
- Advies Hoge Raad voor het Herstelbeleid, *Parl.St.* Vl.Parl. 2008-2009, nr. 2.011/2.

Afdeling 3: rechtspraak

- HvJ C-48/08, *Commissie v. Koninkrijk België*, 2011.
- Arbitragehof 12 juli 1996, nr. 46/1996.
- Arbitragehof 19 december 2002, nr. 190/2002.
- Arbitragehof 22 juli 2004, *NjW* 2004, 1274.
- Arbitragehof 19 januari 2005, *RABG* 2005, 373-382.
- GwH 29 juli 2010, nr. 94/2010.
- Cass. 6 mei 1848, *Pas.* 1848, I, 340.
- Cass. 18 april 1889, *Pas.* 1889, I, 189.
- Cass. 28 april 1930, *Pas.* 1930, I, 190.
- Cass. 26 mei 1930, *Pas*. 1930, I, 234.
- Cass. 30 september 1968, *Arr.Cass.* 1969, 119.
- Cass. 25 september 1970, *Arr.Cass*. 1970, 82-84.

- Cass. 19 januari 1971, *Arr.Cass.* 1971, 487-488.
- Cass. 4 januari 1973, *J.T.* 1973, 552, noot J.L. FAGNART.
- Cass. 7 mei 1980, *Pas.* 1980, I, 1107.
- Cass. 10 september 1980, *Arr.Cass.* 1980-81, 30.
- Cass. 24 september 1981, *Arr.Cass.* 1981-82, 149.
- Cass. 1 februari 1984, *Pas.* 1984, I, 676.
- Cass. 22 juni 1984, *Arr.Cass.* 1983-84, 606.
- Cass. 27 juni 1985, *Arr.Cass.* 1984-85, 1501.
- Cass. 19 november 1985, *R.W.* 1985-86, 2831.
- Cass. 22 september 1986, *Arr.Cass*. 1986-87, 88.
- Cass. 14 maart 1989, *R.W.* 1989-1990, 953, noot D. MERCKX.
- Cass. 13 december 1989, *Pas.* 1990, I, 456.
- Cass. 14 november 1990, *Arr.Cass*. 1990-91, 148.
- Cass. 14 mei 1992, *Arr.Cass.* 1991-1992, 856.
- Cass. 1 oktober 1992, *T.M.R.* 1992, 113, noot R. VEKEMAN.
- Cass. 20 januari 1993, *Arr.Cass*. 1993-94, 80.
- Cass. 23 december 1993, *A.J.T.* 1998-99, 541.
- Cass. 30 maart 1994, *Arr.Cass.* 1994, 340.
- Cass. 21 april 1994, Arr.Cass. 1994, 369.
- Cass. 7 december 1994, *J.L.M.B.* 1995, 824.
- Cass. 28 februari 1995, Arr.Cass. 1995, 117.
- Cass. 5 april 1996, *Arr.Cass.* 1996, nr. 111.
- Cass. 3 september 1998, *Arr.Cass.* 1998, nr. 381.
- Cass. 16 september 1998, *A.J.T.* 1998-99, 207.
- Cass. 23 december 1998, *A.J.T.* 1998-99, 541.
- Cass. 15 april 1999, *T.R.O.S.* 1999, 232.
- Cass. 4 februari 2003, *T.B.O.* 2004, 35, noot.
- Cass. 13 mei 2003, *T.M.R.* 2003, 616, noot P. VANSANT.
- Cass. 30 juni 2004, *R.A.B.G.* 2005, 489, noot J. ROZIE.
- Cass. 9 september 2004, *T.R.O.S*. 2004, 268.
- Cass. 24 september 2004, *T. Agr. R.* 2006, afl. 1, 19.
- Cass. 15 november 2005, *Arr.Cass*. 2005, 596.

- Cass. 13 december 2005, *R.W.* 2006-07, 100.
- Cass. 5 april 2006, AR P.06.98 F.
- Cass. 27 november 2006, *NjW* 2008, 28.
- Cass. 12 februari 2007, S060041F.
- Cass. 13 november 2007, *T.R.O.S.* 2008, afl. 49, 69.
- Cass. 12 maart 2008, *Arr.Cass*. 2008, 171.
- Cass. 8 april 2008, P.07.1903.N.
- Cass. 6 mei 2008, *T.R.O.S.* 2008, 349.
- Cass. 23 oktober 2008, *R.W.* 2009-2010, 1349, noot E. NORDIN.
- Brussel 17 februari 1987, *J.T.* 1989, 648.
- Antwerpen, 4 november 1987, *R.W.* 1988-1989, 541.
- Antwerpen 8 maart 1989, *Rev.not.b.* 1990, 210**.**
- Luik 17 mei 1990, *J.L.M.B.* 1990, 1419.
- Bergen 2 mei 1991, *J.T.* 1991, 794, noot J.L. FAGNART.
- Gent 12 februari 1993, *T.G.R.* 1995, 14.
- Brussel 8 maart 1993, *R.G.A.R.* 1994, nr. 12.302.
- Gent 15 maart 1994, *T.Not.* 1994, 322.
- Gent 18 november 1994, *R.W.* 1996-97, 983, noot F. BOUCKAERT.
- Brussel 20 september 1995, *Not. Fisc. M.* 1996, 224, noot M. BOES.
- Gent 9 februari 1996, *T.R.O.S.* 1996, afl. 4, 257.
- Antwerpen 11 maart 1996, *Not.Fisc.M.* 1998, 174, noot VAN HALEWYEN.
- Gent 23 april 1996, onuitg.
- Gent 31 mei 1996, *R.W.* 1996-97, 1362.
- Antwerpen 2 december 1997, *R.W.* 1997-98, 980.
- Antwerpen 20 oktober 1998, *T.B.B.R.* 2001, afl. 1, 60.
- Gent 24 september 1999, *T.M.R.* 2000, afl. 2, 162.
- Gent 8 oktober 1999, *T.M.R.* 2000, afl. 2, 161-162.
- Gent 14 april 2000, *T.M.R.* 2000, afl. 3, 253.
- Antwerpen 28 april 2000, onuitg.
- Luik 3 oktober 2000, *J.T.* 2001, 66.
- Gent 6 september 2001, *T.B.B.R.* 2003, 718.
- Brussel 30 mei 2002, *T.B.B.R.* 2003, 720.

- Brussel 6 september 2002, *R.G.A.R.* 2003, nr. 13.776.
- Gent 2 december 2002, *T.M.R.* 2003, afl. 4, 415.
- Brussel 10 juni 2003, *R.W.* 2006-2007, 450.
- Bergen 9 oktober 2003, *Rev.not.b.* 2004, 508.
- Gent 9 december 2003, *NjW* 2004, 770.
- Brussel 12 januari 2004, *R.W.* 2007-2008, 72.
- Gent 25 maart 2004, *NjW* 2004, 1063.
- Gent 5 april 2004, *T.M.R.* 2005, afl. 1, 112.
- Antwerpen 13 september 2004, *T.B.B.R.* 2006, 306.
- Brussel 13 oktober 2004, *Rev.not.b.* 2005, 243.
- Gent 6 februari 2006, *T.M.R.* 2006, afl. 6, 703.
- Luik 15 december 2006, *R.G.A.R.* 2008, afl. 3, nr. 14.368.
- Gent 8 maart 2007, *T.M.R.* 2007, afl. 4, 382.
- Brussel 20 november 2007, *T.M.R.* 2008, afl. 2, 222.
- Gent 24 januari 2008, *NjW* 2008, 28.
- Antwerpen 15 februari 2008, *T.B.O.* 2008, 76-77.
- Brussel 16 december 2008, *R.A.B.G.* 2009, 826.
- Gent 25 februari 2009, *R.W.* 2010, 746, noot F. HAENTJES.
- Brussel 30 juli 2009, *T.M.R.* 2010, afl. 2, 290.
- Gent 4 juni 2010, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, afl. 9, 23, noot R. VEKEMAN.
- Rb. Brugge 27 april 1992, *T.B.B.R.* 1992, 26.
- Rb. Nijvel 14 januari 1997, *Rev.not.b.* 1998, 322.
- Rb. Brussel 2 december 2002, R.G.A.R. 2004, nr. 13.926.
- Rb. Leuven 18 februari 2003, *T. App.* 2003, 34.
- Rb. Dendermonde 27 mei 2003, *T.M.R.* 2004, afl. 1, 66.
- Corr. Dendermonde 7 februari 2005, *T.M.R.* 2005, 466.
- Rb. Turnhout 11 februari 2008, *T.M.R.* 2009, afl. 3, 279.
- Vred. Antwerpen 5 februari 2008, *T. App.* 2008, afl. 4, 41.

Afdeling 4: Boeken

- BOES, M., *Stedenbouw en ruimtelijke ordening in het Vlaamse Gewest*, Gent, Larcier, 2006, 147 p.
- BOES, M. en DE STAERCKE, J., *Notarieel bestuursrecht*, Leuven, Acco, 2006-2007, 147 p.
- BOSLEY, H. en VANDERMEERSCH, D., *Droit de la procédure pénale*, Brugge, La Charte, 2005, 1540 p.
- DE BOECK, A., *Informatierechten en –plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 572 p.
- DE JONGHE, J., *Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerende goederen*, Mechelen, Kluwer, 2011, 942 p.
- DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Brussel, Bruylant, 1943, 857 p.
- DE PEU, E., LAVRYSEN, L. en STRYCKERS, P., *Milieuzakboekje*, Mechelen, Kluwer, 2008, 1137 p.
- DE TAEYE, S., *Handhaving ruimtelijke ordening*, Gent, Mys & Breesch, 1999, 192 p.
- DEBERSAQUES, G., HUBEAU, B. en LEFRANC, P., *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven*, Brugge, Die Keure, 2001, 242 p.
- DECLERCQ, R., *Beginselen van strafrechtspleging*, Mechelen, Kluwer, 2003, 1140 p.
- DEKKERS, R., *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Verbintennissen, Brussel, Bruylant, 1971, 1019 p.
- DEKKERS, R., *Handboek Burgerlijk Recht. Deel II. Zakenrecht, Zekerheden, Verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 589 p.
- DEKKERS, R.,VERBEKE, A., CARETTE, N. en VANHOVE, K., *Handboek Burgerlijk recht*, III, Antwerpen, Intersentia, 2007, 820 p.
- DERUYCK, F., SPRIET, B., TRAEST, P. en VERSTRAETEN, R.,*Wetboek Strafrecht*, Brugge, Die Keure, 2005-06, 783 p.
- DESMET, A., LEENDERS, I., TOLLENAERE, V., VAN ACKER, F., VAN ASSCHE, P., VAN DEN BERGHE, J; VANSANT, P. en VERKEST, J., *Zakboekje ruimtelijke ordening 2009*, Mechelen, Kluwer, 2008, 784 p.
- DUPONT, L. en VERSTRAETEN, R., *Handboek Belgisch Strafrecht*, Leuven, Acco, 1989-90, 913 p.

- DUPONT, L., *Beginselen van het Strafrecht*, Leuven, Acco, 2002, 100 p.
- D'HAENENS, J., *Belgisch strafprocesrecht*, Gent, Story-Scientia, 1985, 3648 p.
- ENGELS, C., *Inrichting van het notariaat*, Gent, Universiteit Gent, 2011, 186 p.
- FLAMEY, P., GHYSELS, J. en BERQUIN, H., *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 329 p.
- FLAMEY, P., BOSQUET, J. en JUDO, F., *Het Handhavings- en Verjaringsdecreet Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw*, Brussel, Larcier, 2004, 119 p.
- HARMEL, P. en BOURSEAU, R., *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires*, Luik, Universiteit Luik, 1964, 786 p.
- HUBEAU, B., VANDEVYVERE, W. en DEBERSAQUES, G., *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Brugge, Die Keure, 2011, 611 p.
- KLUYSKENS, A., *Beginselen van burgerlijk recht*, Antwerpen, Standaard, 1938, 341 p.
- LUST, S. en LUYPAERTS, P., *Tucht en deontologie: (in)effectiviteit van het tuchtrecht ter handhaving van de waardigheid van het ambt*, Brugge, Die Keure, 2007, 355 p.
- MEESE, J., *De duur van het strafproces: onderzoek naar de termijn waarbinnen een strafprocedure moet of mag worden afgehandeld*, Brussel, Larcier, 2006, 468 p.
- RASSAT, M.L., *Traité de procédure pénale*, Paris, Presses Universitaires de France, 2001, 892 p.
- RENIERS, A., *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, Die Keure, 2010, 230 p.
- TROUSSE, P.E., *Les novelles. Doroit pénal*, I, Brussel, Larcier, 1956, 489 p.
- VAN DEN WYNGAERT, C., *Strafrecht, Strafprocesrecht & Internationaal Strafrecht: in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 2006, 1314 p.
- VAN HOORICK, G., *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 373 p.
- VAN HOORICK, G., *Handhavingszakboekje ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2008, 358 p.
- VAN LOMMEL, L., *Verjaring van de herstelvordering: stap voor stap*, Brussel, Politea, 2010, 59 p.
- VANDE LANOTTE, J. en GOEDERTIER, G., *Overzicht Publiekrecht*, II, Brugge, Die Keure, 2007, 1172 p.
- VANHALEWYN, C., *De burgerlijke aansprakelijkheid van de notaris. Tien jaar Belgische rechtspraak (1980-1989)*, Brussel, Buylant, 1991, 170 p.

- VANHOUDT, C.J. en CALEWAERT, W., *Belgisch Strafrecht*, I, Gent, Story-Scientia, 1976, 3 V.
- VANSANT, P., *De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening*, Mechelen, Kluwer, 2006, 420 p.
- VERBRUGGEN, F. en VERSTRAETEN, R., *De verjaring van de strafvordering voor rechtspractici*, Leuven, Universitaire Pers, 2005, 226 p.
- VERBRUGGEN, F. en VERSTRAETEN, R., *Strafrecht & strafprocesrecht*, Antwerpen, Maklu, 2006, 493 p.
- VERSTAPPEN, J., *De deontologische code van het notariaat: een artikelsgewijze commentaar*, Gent, Larcier, 2009, 146 p.
- VERSTRAETEN, R., *Handboek Strafvordering*, Antwerpen, Maklu, 1999, 894 p.
- VERSTRAETEN, R., *Handboek Strafvordering*, Antwerpen, Maklu, 2005, 1173 p.
- WEYTS, L., CASTELEIN, C. en BOES, M., *Notariële nieuwigheden 2004-2005*, Leuven, Universitaire Pers, 2005, 270 p.
- X, *Zakboekje ruimtelijke ordening 2011*, Mechelen, Kluwer, 2010, 886 p.

Afdeling 5: Bijdragen in boeken

- BAEL, J., "De wetgeving inzake ruimtelijke ordening: informatiebronnen van de notaris" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, Mechelen, Kluwer, 2007, 557-578.
- BAEL, J., "Wetgeving inzake ruimtelijke ordening. Verplichtingen voor de notaris" in C. DE WULF m.m.v. J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Opstellen van akten*, II, Mechelen, Kluwer, 2008, 579-701.
- BERQUIN, H., "Notariële aansprakelijkheid bij de koopakte" in A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 43-79.
- BOES, M., "Milieurecht en notarieel recht" in K. DE KETELAERE (ed.), *Handboek milieurecht*, Brugge, die Keure, 2001, 1620.
- BOES, M., "Recente ontwikkelingen binnen het notarieel bestuursrecht" in L. WEYTS en C. CASTELEIN, *Notariële nieuwigheden 2004-2005*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2005, 168-171.

- BOES, M., "Stedenbouw en ruimtelijke ordening in Vlaanderen" in X, *Notarieel bestuursrecht*, Gent, Larcier, 2006, 117-134.
- CARETTE, A., "De informatieplicht uit het Decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening" in P. FLAMEY en J. GHYSELS, *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw anno 2000*, Diegem, Kluwer, 2003, 173-186.
- CASMAN, H., "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen" in H. VANDENBERGHE (ed.), *De professionele aansprakelijkheid*, Brugge, Die Keure, 2004, 188-223.
- CLAEYS, I., "De verjaring van de burgerlijke rechtsvordering na de burgerlijke verjaringswet" in F. VERBRUGGEN en R. VERSTRAETEN, *De verjaring van de strafvordering voor rechtspractici*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2005, 157-196.
- CORNELIS, L. en BEERENS, M., "Bedenkingen bij de informatie-, de waarschuwings-, de raadgevings- en de bijstandsverplichting van de notaris" in K.F.B.N., *Authenticiteit en informatica*, Brussel, Kluwer, 2000, 219-258.
- DAMBRE, M., "De verkoop uit de hand van onroerende goederen (overzicht van rechtspraak 2005-2010)" in K.F.B.N., *Rechtskroniek voor het notariaat*, XVIII, Brugge, die Keure, 2011, 3-64.
- DE SMEDT, P. en DE WITTE, E., "Administratiefrechterlijke aspecten in het Vlaamse Gewest" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 127-177.
- DE SMET, A., "Mededeling van documenten en informatieverplichtingen" in I. LEENDERS, V. DE ROECK, J. VERKEST, A. DESMET, V. TOLLENAERE, J. VAN DE BERGHE, F. VAN ACKER en P. VANSANT, *Zakboekje ruimtelijke ordening 2008*, Mechelen, Kluwer 2007, 479-484.
- DE TEMMERMAN, B., "De Herstelmaatregelen inzake ruimtelijke ordening" in A. DE NAUW, P. FLAMEY en J. GHYSELS (eds.), *Milieustraf- en Milieustrafprocesrecht. Actuele vraagstukken*, Gent, Larcier, 2005, 305-509.
- DEBERSAQUES, G., "Handhavingsmaatregelen" in B. HUBEAU (ed.), *De recente evoluties en knelpunten in de ruimtelijke ordening en stedenbouw (1998-2002). Het nieuwe decreet ruimtelijke ordening geactualiseerd*, Brugge, die Keure, 2002, 231-281.
- DEMBLON, J., "La fonction notariale" in X, *Rép.Not., XI/1, Organisation et déontologie du notariat*, Brussel, Larcier, 1992, nr. 29-71.

- DEVOS, S., "Notariële aansprakelijkheid" in K.F.B.N., *Rechtskroniek voor het notariaat*, Brugge, die Keure, XIX, 2011, 23-26.
- ENGELS, C., "De bepalingen van de nieuwe notariswet inzake bevoegdheid, de adviesplicht, de uitvoerbaarheid, en andere wettelijk doorgevoerde wijzigingen" in X, *Notariële actualiteit*, Brugge, die Keure, 2000, 55-58.
- JACOBS, A., "La prescription" in X, *Le point sur les procédures*, Luik, Edition Formation Permanente CUP, 2000, 139-176.
- MICHIELS, D., "De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementerig in Vlaanderen" in P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN, *De notariële praktijk en het milieurecht in Vlaanderen*, Diegem, Kluwer, 2002.
- RENS, J., "Aansprakelijkheid van de notaris" in X, *Onroerend goed in de praktijk*, IV, Antwerpen, Kluwer, 1980, 2-3.
- SCHRAM, F., "Informatieverplichtingen" in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), *Handboek ruimtelijke ordening*, Brugge, die Keure, 2004, 698-709.
- TAYMANS, J.F., "Libres propos sur la responsabilité notariale" in X, *Liber Amicorum Christian De Wulf*, Brugge, die Keure, 2003, 356-362.
- VAN BOXTAEL, J., "Le notaire doit-il visiter le bien qui fait l'objet de la Vente?" in J. TAYMANS en J. RENCHON (eds.), *Le service notarial: réflexions critiques et prospectives: colloque en hommage à Michel Grégoire*, Brussel, Bruylant, 2000, 237-244.
- VAN HOORICK, G., "Enkele informatieverplichtingen van de notaris inzake ruimtelijke ordening nader bekeken" in X, *Liber Amicorum Christian De Wulf*, Brugge, die Keure, 2003, 411-436.
- VAN HOORICK, G., "Bouwmisdrijven in de notariële praktijk" in K.F.B.N., *Rechtskroniek voor het notariaat*, VI, Brugge, die Keure, 2005, 81-118.
- VAN OPSTAL, B., "Informatieverplichtingen: afbakening van de notariële taak" in B. HUBEAU (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, die Keure, 1999, 413-446.
- VANDENBERGHE, H., "Over notariële aansprakelijkheid" in G. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële actualiteit 2007-2008*, Gent, Larcier, 2008, 247-284.

- VANDEPLAS, A., "De verjaring van de strafvervolging" in X, *Prolegomena,* I, Brussel, Swinnen, 1980, 55-98.
- VANSANT, P., "De herstelmaatregel in het Vlaams Decreet ruimtelijke ordening" in X, *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, 525 p.
- WEYTS, L., "Uit onachtzaamheden van collega's kan men veel leren: suggesties bij het voorkomen van een notariële aansprakelijkheid bij kooptakten" in X, *Recht in beweging: VRG-alumnidag 2008,* Maklu, Antwerpen, 2008, 219-236.

Afdeling 6: Tijdschriftartikels

- ARNOU, P., "Nieuw recht inzake de verjaring in het strafrecht", *T.W.V.R.* 2001, 7-35.
- BEYAERT, S., "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *T.B.B.R.* 2000, afl. 10, 626-651.
- BOES, M., "Verjaring van stedenbouwmisdrijven", *R.W.* 2003-04, 601-619.
- BOES, M., "Kroniek ruimtelijke ordening (1999-2007)", *R.W.* 2007-08, 1786-1810.
- BOURSEAU, R., "Le droit de la responsabilité notariale", *Chron.dr.not.* 2008, 295-377.
- BUYSSENS, F., "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam.* 2012, 75-82.
- CASMAN, H., "Quelques réflexions en matière de responsabilité professionelle du notaire", *R.N.B.* 2004, 450-454.
- CLAEYS, I., "De nieuwe verjaringswet: een inleidende verkenning", *R.W.* 1998-99, 377-403.
- CLAEYS, I., "De naweeën van het lentearrest na de inwerkingtreding van de nieuwe verjaringswet. Noot onder Cass. 20 september 2000", *R.W.* 2000-2001, 1160-1170.
- CORNELIS, L. en RENIERS, A., "Notariële aansprakelijkheid", *Ius&Actores* 2007, 131-147.
- DE BUSSCHERE, C., "Enkele aspecten van het beroep van notaris in het begin van de 21e eeuw", *R.W.* 2007-2008, 681-698.
- DE CORTE, R., "Hoe autonoom is het procesrecht? Studie van enkele raakvlakken tussen materieel recht en gerechtelijk recht", *T.P.R.* 1980, 1-31.
- DE CUYPER, W., HUYGENS, T., RENTMEESTERS, E. en WALGRAEVE, S., "De ruimtelijke ordening opnieuw geordend", *T.M.R.* 2009, 476-573.

- DE PAUW, W., "Rechtstheoretische kanttekeningen bij de verjaring van de strafvordering", *Panopticon* 2006, afl. 1, 26-57.
- DE TAEYE, S., "Stedenbouwmisdrijven verjaren wel. Enkele bedenkingen bij het verjaringscontentieux in het handhavingsrecht ruimtelijke ordening", *T.RO.S.* 2001, 30-34.
- DALCQ, R.O., "La responsabilité des professions libérales", *J.T.* 1964, 101-105;
- DEBERSAQUES, G., "Stedenbouwmisdrijven: instandhouding en herstel. Fundamentele wijzigingen door het decreet van 4 juni 2003", *T.R.O.S.* 2003, 209-227.
- DEBERSAQUES, G., "Overzicht verjaring stedenbouwmisdrijven en herstelmaatregelen", *T.R.O.S.* 2003, 72-79.
- DEMUYNCK, I., "De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake", *T.B.B.R.* 1995, 68-69.
- DENOO, S., "Bijstands- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed (noot onder Gent 12 februari 1997)", *R.W.* 1999-00, 197-200.
- DHAENENS, D., "Zijn er informatieverplichtingen bij een aankoopbelofte?", *Vastgoed info* 2011, afl. 6, 5.
- ERAUW, I. en KLEES, O., "Encore et toujours du neuf en matière de prescription", *J.T.* 2003, 625.
- FLAMEY, P. en BOSQUET, J., "Instandhoudingmisdrijf inzake stedenbouw. Niet langer strafbaar", *NjW* 2005, 218-227.
- GEVERS, T., "Verhindert artikel 146 lid 3 van het Decreet Ruimtelijke Ordening een uitspraak over de herstelvordering?", *T.R.O.S.* 2006, 134-139.
- GHYSELS, J., "Verjaren stedenbouwmisdrijven nog na het arrest 136/2004 van het Arbitragehof?", *C.D.P.K.* 2004, 384-391.
- GOEMARE, J., "La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne", *Rev.not.b.* 2009, 143-165.
- GOETHALS, J. en VAN DE KEERE, V., "De wisselwerking tussen het stedenbouw- en huurrecht", *Huur* 2008, 5-9.
- HAENTJES, F., "Informatieverplichtingen in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", *NjW* 2010, 810-821.
- HAENTJES, F., "Het temporele toepassingsgebied van de informatieverplichtingen in ruimtelijk ordeningsrecht", *R.W.* 2010-2011, 1388-1393.

- LEBON, C., "Dagvaarding en bevrijdende verjaring: omvang van de stuiting", *R. Cass.* 2001, 233-250.
- LECLERCQ, J., "L'application dans le temps de la loi noitifiant lé délai de prescription de l'action publique", *Rev.dr.pén.* 1981, 943-964.
- LEFRANC, P., "De strafrechtelijke aansprakelijkheid van beroepsmensen in het stedenbouwrecht", *T.O.G.O.R.* 1999, 75-94.
- LOIX, Y. en VAN GIEL, I., "Vernietigingsarrest Arbitragehof van 19 januari 2005 schept licht in de "duistere" stedenbouwhandhaving en zal cascade van intrekkingsprocedures veroorzaken", *T.B.O.* 2004, 220-237.
- LUST, S., "De herstelvordering in het stedenbouwrecht. Een poging tot synthese", *T.R.O.S.* 1997, 223-257.
- LUST, S., "Toch afschaffing van het instandhoudingmisdrijf in stedenbouwzaken?", *R.A.B.G.* 2005, 90-93.
- LUST, S., "Het handhavingsdecreet gedeeltelijk vernietigd: over de verjaring van stedenbouwmisdrijven, de Hoge Raad voor het Herstelbeleid en de keuze van herstelmaatregel", *R.A.B.G.* 2005, 373-382.
- MONVILLE, P., "Le délai de prescription de l'action civile résultant d'une infraction: fin d'une controverse", *J.L.M.B.* 2003, 1304-1307.
- MUYLLE, M. en WILLEMS, E., "De bouwovertreding en de overdracht van onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, 3-33.
- NORDIN, E., "De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte", *R.W.* 2009-2010, 1349.
- PEETERS, N., "Recente wijzigingen inzake verjaringstermijnen", *A.J.T.*1998-99, 329-333.
- PLUGERS, C., "Informatie-uitwisseling tussen gemeenten en notarissen op basis van het modelformulier vastgoedinformatie: wat is het waard?", *Burger,bestuur en beleid* 2005, afl. 1, 41-51.
- RENS, J., "Overzicht van de rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris (1973-2006)", *T.P.R.* 2006, 1793-1879.
- RENIERS, A., "Over de notariële aansprakelijkheid, bewijs, informatieverplichting en eenheid van intentie(noot onder Brussel 16 december 2008)", *R.A.B.G.* 2009, 826-835.

- ROELANDT, K., "Verjaring van stedenbouwmisdrijven: een zoektocht naar rechtszekerheid", *M.E.R.* 2004, 310-312.
- ROELANDTS, B. en DEFOORT, P.-J., "Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", *T.R.O.S.* 2009, 71-195.
- SNAET, S. en VAN OPSTAL, B., "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop", *T.Not.* 2000, 341-376.
- SNAET, S., "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, 46-57.
- SWAEF, M.D. en TRAEST, M., "Tussen Hamer en aambeeld: de gevolgen van het arrest-Hamer van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens op de herstelmaatregel in de stedenbouw", *R.W.* 2008-2009, 1330-1340.
- THOMAES, P., "Nieuwe of gewijzigde verplichtingen van de notaris in de Codex Ruimtelijke Ordening", *Nieuwsbrief Notariaat* 2010, afl. 3, 2.
- TIMMERMANS, R., "Ne faudrait-il pas réserver le privilège de l'autenticité aux notaires noot onder Brussel 25 oktober 2011)", *Rev.not.b.* 2002, 263-265.
- TROCH, K., "De notariële informatie- en raadgevingsverplichting revisited", *T.B.B.R.* 1999, 287-294.
- VAN BAVEL, H., "Over in stand houden en herstel inzake stedenbouw", *T.Strafr.* 2006, afl. 2, 87-88.
- VAN DE KEERE, V., "Het nieuwe decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunnings- en handhavingsbeleid: implicaties voor de notariële praktijk", *Huur* 2010, afl. 4, 155-162.
- VAN DE VELDE, F., "Verjaring inzake inbreuken op de stedenbouwwetgeving", *NjW* 2003, 158-160.
- VAN DEN BOSSCHE, A., "Onderzoeks- en informatieplicht van de notaris, een te nuanceren opdracht", *R.W.* 2007-2008, 627-630.
- VAN DEN HOLE, L., "De beroepsaansprakelijkheid van de notarissen", *Jura Falc.* 1994-1995, 191-230.
- VAN DEN WYNGAERT, C. en DE SMET, B., "De verjaring van de strafvordering in België: een onoverbrugbare hindernis voor de berechting van complexe zaken?", *R.W.* 1997-98, 169-173.

- VAN GIEL, I., "Instandhoudingen (al dan niet buiten kwetsbaar gebied) zijn stedenbouwmisdrijven…Kan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid het bloeden stelpen?", *R.A.B.G.* 2006, 1127-1136.
- VAN GIEL, I., "Stedenbouwmisdrijven: een praktisch overzicht van de –grondwettige- verjaringsregels met betrekking tot de strafvordering en de herstelvordering van de herstelvorderende overheid en de benadeelde derde", *T.B.O.* 2011, 71-81.
- VAN HEULEN, D. en BELEYN, J., "Verjaring van stedenbouwmisdrijven. Problemen na het arrest nr. 2004/136 van 22 juli 2004 van het Arbitragehof", *NjW* 2004, 1271-1277.
- VAN HEUVEN, D. en BELEYN, J., "Verjaring herstelvorderingen", *NjW* 2007, 732-736.
- VAN MUYLEM, E., "Conflicten van de strafwetten in de tijd", *A.J.T.* 1998-99, 517-529.
- VAN SINAY, T., "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverschaffing omtrent onroerende goederen", *T.B.B.R.* 2003, 684-703.
- VAN VOLSEM, F., "De verjaring van de uitvoering van de herstelmaatregelen inzake stedenbouw", *R.A.B.G.* 2005, 1193-1196.
- VANDENBERGHE, H., "Overzicht van rechtspraak. Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad 2000-2008", *T.P.R.* 2010, 1923.
- VANSANT, P., "De verjaring van de herstelvordering: het arrest van 13 mei 2003 nader bekeken", *T.M.R.* 2003, 624-626.
- VANSANT, P., "Het misdrijf van instandhouding en de oprichters van de wederrechtelijke constructies", *T.B.O.* 2004, 40-42.
- VANSANT, P. en NELISSEN, B., "Ook de buurman heeft rechten", *T.M.R.* 2010, 2-22.
- VANSTEENE, J., "Informatieverplichtingen ook in verkoopovereenkomst", *Vastgoed info* 2009, afl. 16, 3.
- VANSTEENE, J., "Geldigheidsduur van stedenbouwkundig uittreksel verlengd tot 1 jaar", *Vastgoed info* 2009, afl. 18, 2.
- VANSTEENE, J., "Bijzondere informatieplicht vastgoedmakelaar van toepassing in 186 Vlaamse gemeenten. Nog 122 te gaan", *Vastgoed info* 2012, afl. 10, 4-5.
- VERBRUGGEN, F. en BORREMANS, I., "Afgelopen? Toch niet. Bouwmisdrijven, verjaringstermijnen en rechtzekerheid na het decreet van 4 juni 2003", *T.B.O.* 2004, 16-34.
- VERMEEREN, J., "De verjaring van de strafvordering", *Jura Falc.* 2005-06, 39-66.

- VERSTRAETEN, R. en HELSEN, P., "De vaudeville van de verjaring", *T. Strafr*. 2003, 62-68.
- VOET, L. en KEIRSE, A., "Hoe de koop van een woning reguleren: zeker weten?!", *T.P.R.* 2011, afl. 2, 181-275.
- WITTENS, A. en NELDE, H., "De ondraaglijke lichtheid van het aankoopbod", *Vastgoed info* 2010, afl. 5, 2
- X, "Stedenbouwkundige inlichtingen en attesten", *NjW* 2010, 322.

Afdeling 7: varia

- DE LEYN, L., *Bouwmisdrijven en de verkoop van een onroerend goed*, onuitg., Masterproef Notariaat UGent, 2006-2007, 69 p.
- DRIESEN, D., *De bestuurlijke en rechterlijke (handhavings)maatregelen die rusten op een onroerend goed. Informatieverplichtingen- en mogelijkheden van de notaris*, onuit., Masterproef Notariaat UGent, 2006-2007, 58 p.

Afdeling 8: websites

- www.vvsg.be
- http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/vergunningen/vijfvoorwaarden/registers_overzicht_1.html.