



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2018-2019

27 FEBRUARI 2019

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**ertoe strekkende de methodes voor de berekening van het aantal vierkante meter bij de verkoop van woningen in een mede-eigendom te harmoniseren**

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie voor de Territoriale Ontwikkeling

door de heer Ridouane CHAHID (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : de heren Mohamed Azzouzi, Ridouane Chahid, Bea Diallo, mevr. Isabelle Emmery, de heren Emin Özkara, Vincent De Wolf, Willem Draps, Gaëtan Van Goidsenhoven, Fabian Maingain, mevr. Caroline Persoons, mevr. Julie de Grootte, de heer Alain Maron, mevr. Els Ampe, mevr. Brigitte Grouwels, de heer Arnaud Verstraete.

*Plaatsvervangers* : de heren Bernard Clerfayt, Hamza Fassi-Fihri, mevr. Evelyne Huytebroeck, de heer Arnaud Pinxteren, mevr. Carla Dejonghe.

*Andere leden* : de heren Emmanuel De Bock, Olivier de Clippele, Alain Destexhe, mevr. Mathilde El Bakri, mevr. Nadia El Yousfi, de heer Pierre Kompany, mevr. Marion Lemesre, de heer Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Martine Payfa, mevr. Cieltje Van Achter, de heren Johan Van den Driessche, David Weytzman.

Zie :

**Stuk van het Parlement :**

A-419/1 – 2016/2017 : Voorstel van ordonnantie.

SESSION ORDINAIRE 2018-2019

27 FÉVRIER 2019

**PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

**PROJET D'ORDONNANCE**

**visant à uniformiser les méthodes de calcul des mètres carrés lors de la vente de logements dans une copropriété**

**RAPPORT**

fait au nom de la commission du Développement territorial

par M. Ridouane CHAHID (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : MM. Mohamed Azzouzi, Ridouane Chahid, Bea Diallo, Mme Isabelle Emmery, MM. Emin Özkara, Vincent De Wolf, Willem Draps, Gaëtan Van Goidsenhoven, Fabian Maingain, Mmes Caroline Persoons, Julie de Grootte, M. Alain Maron, Mmes Els Ampe, Brigitte Grouwels, M. Arnaud Verstraete.

*Membres suppléants* : MM. Bernard Clerfayt, Hamza Fassi-Fihri, Mme Evelyne Huytebroeck, M. Arnaud Pinxteren, Mme Carla Dejonghe.

*Autres membres* : MM. Emmanuel De Bock, Olivier de Clippele, Alain Destexhe, Mmes Mathilde El Bakri, Nadia El Yousfi, M. Pierre Kompany, Mme Marion Lemesre, M. Bertin Mampaka Mankamba, Mmes Martine Payfa, Cieltje Van Achter, MM. Johan Van den Driessche, David Weytzman.

Voir :

**Document du Parlement :**

A-419/1 – 2016/2017 : Proposition d'ordonnance.

**INHOUDSTAFEL**

I. Uiteenzetting van de heer Alain Destexhe, eerste mede-indiener van het voorstel.....	3
II. Algemene bespreking .....	4
II.1 Hoorzittingen met de Orde van Architecten van Brussel-Hoofdstad en Waals-Brabant, de Kamer van Notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).....	6
II.1.1. Uiteenzetting van de heren Christian Bayet, mandaathouder, en Fabrizio Trobbiani, secretaris van de Raad van de Orde van Architecten van Brussel-Hoofdstad en Waals-Brabant .....	6
II.1.2. Uiteenzetting van meester Pierre Van den Eynde, notaris van de Kamer van Notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ....	9
II.1.3. Uiteenzetting van de heer Pierre-Alain Franck, bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).....	10
II.1.4. Gedachtewisseling .....	15
II.2 Hoorzittingen met Brussel Stedenbouw en Erfgoed en Brussel Huisvesting .....	19
II.2.1. Uiteenzetting van de heer Benoît Périlleux, directeur-diensthoud bij Brussel Stedenbouw en Erfgoed ....	19
II.2.2. Uiteenzetting van de heer Thierry Billiet, attaché-architect bij Brussel Huisvesting .....	23
II.2.3. Gedachtewisseling .....	24
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen.....	30
IV. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie.....	30

**TABLE DES MATIERES**

I. Exposé de M. Alain Destexhe, premier coauteur de la proposition .....	3
II. Discussion générale.....	4
II.1 Auditions de l'Ordre des Architectes de Bruxelles-Capitale et du Brabant Wallon (BCBW), de la Chambre des notaires de la Région de Bruxelles-Capitale et de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI).....	6
II.1.1. Exposé de MM. Christian Bayet, mandataire, et Fabrizio Trobbiani, secrétaire du Conseil de l'Ordre des Architectes de Bruxelles-Capitale et du Brabant Wallon (BCBW) .....	6
II.1.2. Exposé de Maître Pierre Van den Eynde, notaire de la Chambre des notaires de la Région de Bruxelles-Capitale.....	9
II.1.3. Exposé de M. Pierre-Alain Franck, administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI).....	10
II.1.4. Échange de vues .....	15
II.2 Auditions de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine et de Bruxelles Logement .....	19
II.2.1. Exposé de M. Benoît Périlleux, directeur chef de service à Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.....	19
II.2.2. Exposé de M. Thierry Billiet, attaché architecte à Bruxelles Logement.....	23
II.2.3. Échange de vues .....	24
III. Discussion des articles et votes.....	30
IV. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance.....	30

*Vergadering van 25 oktober 2017*

## **I. Uiteenzetting van de heer Alain Destexhe, eerste mede-indiener van het voorstel**

De heer Alain Destexhe heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden :

« Vertrekkende vanuit de vaststelling dat de oppervlakte van de goederen die op het internet te koop aangeboden worden in het algemeen te hoog geraamd wordt, strekt dit voorstel ertoe de transparantie van de aankondigingen te bevorderen en de zekerheid van de koper te verbeteren door de berekening van de verkochte oppervlakte te uniformiseren.

In het kader van het soort goederen die in het voorstel aan bod komen, was ik eerder voorstander om het toepassingsgebied uit te breiden tot de individuele woningen, die de toekomstige eigenaars ongetwijfeld niet zouden willen kopen tegen een hogere prijs dan de marktprijs. In een eerste fase, is het voorstel echter enkel gericht op de appartementen in de mede-eigendommen, maar het voorstel kan natuurlijk geamendeerd worden.

In Frankrijk, verplicht de zogeheten wet « Carrez » de verkoper, of vaker nog het vastgoedkantoor, om de exacte oppervlakte van het te koop aangeboden goed aan te kondigen. Er worden sancties opgelegd in geval van niet-naleving van die maatregel. Een dergelijke maatregel bestaat ook al in andere landen, bijvoorbeeld in het Verenigd Koninkrijk, en de Europese instellingen denken vandaag na over een harmonisering van de berekeningswijze.

Op dat vlak zijn er verschillende opties. In Parijs worden de binnenmuren, de berguimtes, de schouwen, de overlopen, de trappenhallen enzovoort uitgesloten. In Londen wordt rekening gehouden met de binnenmuren en de buitenmuren, alsook met de nuttige oppervlakten in de gemeenschappelijke delen naar rato van de aandelen van het appartement dat in die gemeenschappelijke delen verkocht wordt.

De hier gevolgde methode volgt de reeds bestaande praktijk : de oppervlakte van de gemeenschappelijke muren wordt voor de helft meegerekend, alsook de totaliteit van de binnen- en buitenmuren die niet gemeenschappelijk zijn, maar zonder een aandeel in de gemeenschappelijke delen mee te tellen. ».

*Réunion du 25 octobre 2017*

## **I. Exposé de M. Alain Destexhe, premier coauteur de la proposition**

M. Alain Destexhe a tenu devant les commissaires le discours suivant :

« Partant du constat que les superficies des biens mis en vente sur Internet sont généralement surestimées, la présente proposition vise à favoriser la transparence des offres et la sécurité de l'acheteur en uniformisant le calcul des surfaces vendues.

S'agissant du type de biens considérés par la proposition, j'étais plutôt favorable à étendre le champ d'application aux maisons individuelles, que les futurs propriétaires ne voudraient sans doute pas acquérir à un prix supérieur à celui du marché. Dans un premier temps, la proposition ne vise toutefois que les appartements sis dans les copropriétés, mais elle peut évidemment être amendée.

En France, la loi dite « Carrez » oblige le vendeur, ou plus souvent l'agence immobilière, à annoncer la superficie exacte du bien vendu et l'expose à des sanctions en cas de non-respect de cette mesure. Pareille disposition existe également dans d'autres pays, notamment au Royaume-Uni, et les institutions européennes réfléchissent aujourd'hui à une harmonisation des méthodes de calcul.

A ce niveau, plusieurs options existent. A Paris, on exclut les murs intérieurs, les placards, les cheminées, paliers et cages d'escaliers, etc. À Londres, il est tenu compte des murs intérieurs et extérieurs, ainsi que de la surface utile dans les communs à raison des quotes-parts de l'appartement vendu dans ces parties communes.

La méthode retenue ici se réfère à la pratique déjà en cours : la surface des murs mitoyens est incluse pour moitié, ainsi que la totalité des murs intérieurs et des murs extérieurs qui ne sont pas mitoyens, mais sans inclure une quote-part dans les parties communes. ».

## II. Algemene bespreking

De heer Ridouane Chahid begrijpt dat het nodig is om een akkoord te vinden over de normen voor de berekening van het vastgoed, of het nu over appartementen gaat of niet.

Aangezien het advies van de deskundigen echter niet unaniem is, stelt de PS-fractie voor om hoorzittingen te organiseren (overheidsdiensten, architecten, mensen in het veld...) om *in fine* een tekst goed te keuren die de steun krijgt van alle commissieleden.

De heer Arnaud Pinxteren meent dat de problematiek alle Brusselaars kan raken. De vraag is hoe men de interpretaties die nadelig zijn voor de koper kan beperken.

De Ecolo-fractie is dan ook voorstander van een grondige denkoefening, eventueel te starten met deskundigen, op voorwaarde dat een tijdsplan vastgesteld wordt.

Mevrouw Julie de Grootte stelt voor om een akkoord te vinden over de lijst van de personen die gehoord moeten worden, vanaf volgende week al.

De heer Arnaud Verstraete is het namens de Groen-fractie ook eens met het principe achter het voorstel maar maakt zich zorgen over de gevolgen (met name financiële) van de hervorming voor de verkopers en de kopers.

De heer Willem Draps hoort met veel plezier iedereen zeggen dat men de problematiek wil regelen. De enige kwestie gaat over de berekeningsnormen. Men moet dus landmeters of architecten horen die in de praktijk gewoon zijn aan een grote variëteit van situaties waarmee ze te maken krijgen.

Mevrouw Brigitte Grouwels is het eens met de opmerkingen van haar collega's en pleit voor hoorzittingen met professionals. Zij meent dat de oppervlakte inderdaad een objectief element is, maar dat ook andere elementen van belang zijn: lichtinval, toestand, aanwezigheid van een terras,...

De heer Ridouane Chahid stelt voor dat elke fractie een lijst voorlegt voor de hoorzittingen.

De heer Arnaud Verstraete vraagt waarom het voorstel beperkt is tot de appartementen.

De heer Willem Draps legt uit dat de variëteit in de oppervlakte van een huis enorm is. Een huis kopen blijft niet beperkt tot een oppervlakte kopen. Een huis kopen is een stuk vastgoed kopen in zijn geheel, met een tuin, toegangen...

## II. Discussion générale

M. Ridouane Chahid perçoit toute la nécessité de s'accorder sur des normes de mesurage des biens immobiliers, qu'il s'agisse ou non d'appartements.

Dans la mesure toutefois où l'avis des experts n'est pas unanime, le groupe PS suggère de procéder à des auditions (d'administrations, d'architectes, de praticiens,...) de manière à adopter *in fine* un texte qui soit partagé par l'ensemble des commissaires.

M. Arnaud Pinxteren estime que la problématique est susceptible de toucher l'ensemble des Bruxellois. La question est de savoir comment limiter les interprétations qui lèsent l'acheteur.

Le groupe Ecolo est dès lors partisan d'une réflexion approfondie éventuellement initiée par la rencontre d'experts, pourvu qu'un calendrier puisse être fixé.

Mme Julie de Grootte propose de se mettre d'accord sur la liste des auditions dès la semaine prochaine.

M. Arnaud Verstraete approuve également, au nom du groupe Groen, le principe qui sous-tend la proposition mais s'inquiète des répercussions (financières notamment) de la réforme sur les vendeurs et les acheteurs.

M. Willem Draps entend avec beaucoup de plaisir le désir de chacun de régler la problématique. L'unique question tourne aujourd'hui autour des normes de mesurage. Il convient donc d'entendre des géomètres ou des architectes qui ont, dans leur pratique, l'habitude de la grande variété des situations rencontrées.

Mme Brigitte Grouwels se joint aux remarques de ses collègues et plaide pour l'audition de professionnels. La députée estime toutefois qu'en plus de la superficie qui constitue un élément objectif, d'autres éléments ont leur importance: luminosité, situation, présence d'une terrasse,...

M. Ridouane Chahid suggère que chaque groupe fasse part de ses propositions d'auditions.

M. Arnaud Verstraete se demande pourquoi la proposition se limite aux appartements.

M. Willem Draps explique que la variété des surfaces d'une maison est énorme. Acheter une maison ne se limite pas à acheter une surface. Acheter une maison, c'est acheter un bien immobilier dans son ensemble, avec un jardin, des accès,...

De heer Arnaud Pinxteren zou liever het debat niet starten voordat de deskundigen gehoord zijn.

De heer Alain Destexhe legt uit dat er reeds manieren zijn om rekening te houden met de aanwezigheid van een terras (een vierkante meter terras staat gelijk aan een halve vierkante meter binnenoppervlakte).

Wat betreft de financiële impact waarop de heer Verstraete gewezen heeft, meent het parlementslid dat de kostprijs voor de berekening in elk geval zeer beperkt zal zijn in vergelijking met de aankoopprijs. Bovendien is het niet altijd nodig om een beroep te doen op de diensten van een agentschap.

De heer Willem Draps voegt eraan toe dat er, in de mede-eigendommen, al een berekening van de aandelen van de onverdeelde gedeelten gemaakt is naargelang de oppervlakte van de appartementen, wat noodzakelijkerwijze opgenomen is in een basisakte. Men zal wel nog moeten nagaan of de oppervlakte berekend werd overeenkomstig het opmeetreglement dat binnenkort goedgekeurd wordt.

De voorzitter schaart zich achter het voorstel voor een hoorzitting van de Belgische Orde van Landmeters-Experten en meent dat het advies van de architecten ons ook veel kan leren.

De heer Alain Destexhe stelt voor om eerst een vertegenwoordiger van de Belgische Orde van Landmeters-Experten te horen, alsook een vertegenwoordiger van de Orde van de Architecten en vervolgens een balans op te maken.

De voorzitter vraagt elke fractie om voorstellen voor hoorzittingen te doen, vóór 27 oktober, en die hoorzittingen vanaf de maand december te starten.

#### *Vergadering van 13 december 2017*

De voorzitter stelt voor om in een eerste fase drie organen te horen :

- de Orde van de Architecten, gelet op hun ervaring in het veld ;
- de Kamer van Notarissen, die een juridische toelichting kan geven ;
- een orgaan die de landmeters-experten vertegenwoordigt, wier opmeetwerk de verkoopprijs kan berekenen.

De heer Willem Draps meent bovendien dat, naast de architecten en de notarissen, ook de landmeters en de makelaars gehoord moeten worden. De Beroepsvereniging

M. Arnaud Pinxteren voudrait éviter d'entamer le débat avant d'entendre les experts.

M. Alain Destexhe explique qu'il existe déjà des usages pour prendre en compte la présence d'une terrasse (un mètre carré de terrasse équivaut à un demi-mètre carré intérieur).

Quant à l'impact financier soulevé par M. Verstraete, le député estime que le coût du mesurage sera de toute façon dérisoire par rapport au prix d'achat et qu'il n'est en outre pas toujours nécessaire de recourir aux services d'une agence.

M. Willem Draps ajoute que, dans les copropriétés, un calcul des quotités dans les parts indivises est déjà fait en fonction de la surface des appartements, que reprend nécessairement un acte de base. Encore faudra-t-il vérifier si la surface a été calculée conformément au code de mesurage prochainement adopté.

Le président relaie la proposition d'audition faite par l'Ordre belge des Géomètres-Experts et estime que l'avis des architectes serait également riche d'enseignements.

M. Alain Destexhe propose d'entendre d'abord un représentant de l'Ordre belge des Géomètres-Experts ainsi qu'un représentant de l'Ordre des Architectes et de faire ensuite le point.

Le président invite chaque groupe à faire part de ses propositions d'auditions pour le 27 octobre et d'entamer celles-ci dès le mois de décembre.

#### *Réunion du 13 décembre 2017*

Le président suggère d'entendre dans un premier temps trois organismes :

- l'Ordre des Architectes, pour leur expertise de terrain ;
- la Chambre des notaires, susceptible d'apporter un éclairage juridique ;
- un organisme représentant les géomètres-experts, dont le travail de mesure des surfaces permet de déterminer le coût de vente.

M. Willem Draps estime qu'outre les architectes et les notaires, il est important d'entendre le point de vue à la fois des géomètres et des courtiers. Or, l'Union Professionnelle

van de Vastgoedsector (BVS) regelt nu net alle beroepen in de vastgoedsector. De MR-fractie pleit dus voor een hoorzitting met een van de vertegenwoordigers.

De heer Ridouane Chahid is het eens met het voorstel van de heer Draps.

Mevrouw Brigitte Grouwels stelt voor om ook professor Vincent Sagaert van de KULeuven te horen. Hij heeft onlangs meegewerkt aan de nieuwe wet op de mede-eigendom.

De heer Willem Draps vreest dat die laatste hoorzitting buiten het onderwerp valt. De problematiek van de berekening van de oppervlaktes is niet typisch voor enkel de mede-eigendommen.

Mevrouw Brigitte Grouwels meent dat de toelichting van een deskundige inzake mede-eigendom niet noodzakelijk nutteloos is en dat de commissie op hem een beroep zou kunnen doen in een tweede fase.

*Vergadering van 10 januari 2018*

*De documenten die ter ondersteuning van de hoorzittingen worden getoond, kunnen worden geraadpleegd op :*

[http://weblex.brussels/data/annexes/uploads/pd20190307165350expos\\_presentatie.pdf\\_.pdf](http://weblex.brussels/data/annexes/uploads/pd20190307165350expos_presentatie.pdf_.pdf)

## **II.1. Hoorzittingen met de Orde van Architecten van Brussel-Hoofdstad en Waals-Brabant, de Kamer van Notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS)**

*II.1.1. Uiteenzetting van de heren Christian Bayet, mandaathouder, en Fabrizio Trobbiani, secretaris van de Raad van de Orde van Architecten van Brussel-Hoofdstad en Waals-Brabant*

De heren Fabrizio Trobbiani en Christian Bayet hebben voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden, aan de hand van slides :

«De Orde is wettelijk opgericht in 1963 en is het bevoegde orgaan dat alle architecten vertegenwoordigt en is de bevoorrechte gesprekspartner van de instellingen. Daarbinnen is de Brusselse Kamer de deskundige gesprekspartner voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De harmonisering van de berekeningsnormen is een grote zorg van de architecten. Men heeft het over externe bruto-oppervlakte, netto-oppervlakte, bodemoppervlakte,

du Secteur Immobilier (UPSI) organise justement l'ensemble des professions de l'immobilier. Le groupe MR plaide donc pour auditionner l'un de ses représentants.

M. Ridouane Chahid marque son accord avec la proposition de M. Draps.

Mme Brigitte Grouwels suggère d'entendre en outre le professeur Vincent Sagaert, de la KULeuven, qui a récemment collaboré à l'élaboration de la nouvelle loi sur les copropriétés.

M. Willem Draps craint que cette dernière audition soit hors sujet. La problématique du calcul des superficies n'est pas spécifique aux copropriétés.

Mme Brigitte Grouwels croit que l'éclairage d'un spécialiste de la question des copropriétés n'est pas forcément inutile et que la commission pourrait peut-être y avoir recours dans un second temps.

*Réunion du 10 janvier 2018*

*Les documents projetés à l'appui des auditions peuvent être consultés sur :*

[http://weblex.brussels/data/annexes/uploads/pd20190307165350expos\\_presentatie.pdf\\_.pdf](http://weblex.brussels/data/annexes/uploads/pd20190307165350expos_presentatie.pdf_.pdf)

## **II.1. Auditions de l'Ordre des Architectes de Bruxelles-Capitale et du Brabant Wallon (BCBW), de la Chambre des notaires de la Région de Bruxelles-Capitale et de de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI)**

*II.1.1. Exposé de MM. Christian Bayet, mandataire, et Fabrizio Trobbiani, secrétaire du Conseil de l'Ordre des Architectes de Bruxelles-Capitale et du Brabant Wallon (BCBW)*

MM. Fabrizio Trobbiani et Christian Bayet ont tenu devant les commissaires le discours suivant, basé sur des transparents :

«Créé en 1963 par la loi, l'Ordre est l'autorité compétente représentant l'ensemble des architectes et l'interlocuteur privilégié des institutions. En son sein, la Chambre bruxelloise est l'interlocuteur spécialisé pour la Région de Bruxelles-Capitale.

L'harmonisation des normes de mesurage est une préoccupation majeure des architectes. On parle de surface brute extérieure, de surface nette, de surface au sol, de surface

bebouwde oppervlakte, bewoonbare bruto-oppervlakte, bewoonbare netto-oppervlakte, en oppervlakte van de vloerplaat. Bovendien impliceren de verschillende fasen van het leven van een goed (indiening van een vergunningsaanvraag, EPB-verklaring, bouw, verkoop...) dat rekening gehouden wordt met verschillende oppervlaktes.

Men onderscheidt drie belangrijke soorten oppervlakte :

- de bruto-oppervlakte : ook de extra muros oppervlakte (EMO) geheten, die in het algemeen gebruikt wordt in de stedenbouw en in de bouwsector ;
- de netto-oppervlakte : ook de intra muros oppervlakte (IMO) geheten, is de oppervlakte die verkregen wordt door de oppervlakte van de scheidingswanden af te trekken van de binnenoppervlakte en heeft als nadeel dat de oppervlakte verandert wanneer die wanden gewijzigd worden ;
- de bruto-binnenoppervlakte : ook oppervlakte grondvlak genoemd, die beschreven wordt in een handvest dat is uitgewerkt door de Belgische en Luxemburgse landmeters (BACS), en omvat de binnenmuren.

De vraag rijst echter vanaf welke vrije hoogte men rekening houdt met de oppervlakte. Die is inderdaad niet systematisch dezelfde : 2,2 meter in bijlage 1 van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, 2 meter in de op federaal niveau uitgewerkte statistische vragenlijst, 2,2 meter in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) behalve onder de hanenbalken, 2,1 meter in de EPB-aangifte in Brussel en 1,5 meter in Vlaanderen en Wallonië, 1,5 meter voor de ventilatie en 1,5 meter in het handvest van de BACS. Een harmonisering is dus nodig.

De Brusselse Kamer van Architecten pleit ervoor dat men rekening houdt met de bruto-oppervlakte. Het is natuurlijk een kwestie van duidelijkheid (iedereen moet precies weten waarover men spreekt) maar ook een kwestie van gewoonte (van alle vastgoedactoren). De bruto-oppervlakte is de bebouwde oppervlakte, muren inbegrepen, waarop de interveniërende partijen een invloed hebben.

De bruto-oppervlakte is echter een minder duidelijk begrip voor de leek en leidt tot sommige problemen.

Aldus rijst de vraag of rekening moet worden gehouden met de gemene muren en de muren die de gemeenschappelijke delen raken : moet men ze aan de as meten of moeten ze in hun geheel worden beschouwd ? De vastgoedsector houdt doorgaans rekening met de gemene muren aan hun as en met de gemeenschappelijke muren in hun geheel. De afbakening van die oppervlakten vereist dus dat men de dikte van de muren kent.

bâtie, du brut habitable, du net habitable, de la surface tapis et de la surface plateau. En outre, les différentes étapes de la vie d'un bien (introduction d'une demande de permis, déclaration PEB, construction, vente,...) impliquent la prise en compte de superficies diverses.

On distingue trois types principaux de surfaces :

- la surface brute : appelée aussi surface extra-muros (SEM), elle est généralement utilisée en urbanisme et pour la construction ;
- la surface nette : appelée aussi surface intra-muros (SIM) ou surface tapis, elle est celle dont les surfaces cloisons sont déduites des parois intérieures et a donc l'inconvénient d'évoluer en cas de modification de celles-ci ;
- la surface intérieure brute : appelée aussi surface grand plateau et décrite par une charte élaborée par les géomètres belges et luxembourgeois (BACS), elle reprend les parois intérieures.

La question se pose toutefois de savoir à partir de quelle hauteur libre on tient compte de la surface. Celle-ci n'est effectivement pas systématiquement la même : 2,2 mètres dans l'annexe 1 de la demande de permis d'urbanisme, 2 mètres dans le questionnaire statistique élaboré au niveau fédéral, 2,2 mètres dans le Règlement régional d'urbanisme (RRU) sauf sous les combles, 2,1 mètres dans la déclaration PEB à Bruxelles et 1,5 mètre en Flandre et en Wallonie, 1,5 mètre pour ce qui concerne la ventilation et 1,5 mètre dans la charte BACS. Une harmonisation est donc nécessaire.

La Chambre bruxelloise des architectes plaide pour que l'on retienne la surface brute. Il s'agit évidemment d'une question de clarté (chacun doit savoir précisément de quoi l'on parle) mais aussi d'une question d'usage (c'est la notion généralement retenue par l'ensemble des acteurs de l'immobilier). La surface brute est celle qui est bâtie, murs compris, et sur laquelle les intervenants ont une influence.

La surface brute est toutefois une notion moins parlante pour le novice et amène certaines problématiques.

Il se pose ainsi la question de la prise en compte des murs mitoyens et des murs en contact avec les communs : doit-on les mesurer à l'axe ou doit-on les considérer dans leur intégralité ? Le secteur immobilier prend généralement en compte les murs mitoyens à leur axe et les murs communs dans leur intégralité. La délimitation de ces surfaces impose donc la connaissance de l'épaisseur des murs.

De vraag rijst ook of er rekening wordt gehouden met de terrassen en balkons. Die oppervlakte wordt meegerekend in Frankrijk, maar dat is niet gebruikelijk in België en de Brusselse Kamer van Architecten wenst dat het zo blijft.

De manier om de oppervlakten te berekenen is bovendien uiterst complex wat de zolder en de kelder betreft. De meeste definities sluiten de ondergrondse oppervlakte bestemd voor kelders en garages uit. De limiet om het niveau van de bodem te bepalen varieert echter nog. Meestal wordt rekening gehouden met een hoogte van 1,5 meter, maar dat is niet duidelijk afgesproken. Het is des te belangrijker om dat probleem op te lossen daar vele Brusselse mede-eigendommen het gevolg zijn van onderverdelingen van huizen met een garage die intussen rechtstreeks verbonden zijn met het appartement op de benedenverdieping; aangezien de garage niet onder de grond ligt en kan worden omgebouwd tot een bewoonbare ruimte, zou die oppervlakte moeten worden meegerekend in de oppervlakte van het goed.

Wat de zolders betreft, is de Brusselse Kamer van Architecten van oordeel dat de ruimte al kan worden gebruikt vanaf een hoogte van 1,5 meter. Ze wenst dat, in tegenstelling tot de huidige gewoonte, in de toekomst rekening wordt gehouden met de dikte van de muren van de daken en de hellingen bij de berekening van de bruto-oppervlakte.

De berekening van de netto-oppervlakte houdt, er zij aan herinnerd, geen rekening met alle binnenwanden met een vrije hoogte van de 2,1 meter. Dat is zeer beperkend voor de ruimten onder de hanenbalken. De Brusselse Kamer van Architecten pleit er dus voor dat ze in de berekening worden opgenomen, aangezien ze gewijzigd kunnen worden. Dat zou garanderen dat voor een gegeven goed dezelfde referentieoppervlakte gebruikt blijft worden.

Wat nog altijd de netto-oppervlakte betreft, wenst de Brusselse Kamer van Architecten nog dat de referentiehoogte wordt vastgesteld op 1,5 meter, dat de oppervlakten van de balkons afzonderlijk worden vermeld, dat men terugkeert naar de definitie van het handvest van de BACS en dat men verwijst naar de oppervlakte zoals omschreven in het kader van de EPB in Vlaanderen en Wallonië, Ach (verwarmde lucht) genoemd, om voor een zekere convergentie te zorgen. In dezelfde gedachtegang is het eveneens belangrijk te bepalen welke eenheden (de meter) moeten worden gebruikt, wat precisie moet zijn (per centimeter) en hoe afgerond moet worden (op de eenheid).

De Brusselse Kamer van Architecten wenst nog het voorstel van ordonnantie te plaatsen tegenover de Europese richtlijn 2020-2050, die bepaalt dat minstens 20 % van

Il se pose également la question de la prise en compte des terrasses et balcons. Si leur superficie est prise en compte en France, ce n'est pas l'usage en Belgique et la Chambre bruxelloise des architectes souhaite qu'il en soit toujours ainsi.

La manière de calculer les surfaces est en outre particulièrement complexe au niveau des combles et sous le niveau du sol. La plupart des définitions excluent la surface réservée aux caves et garages situés en sous-sol. Toutefois, la limite permettant de déterminer le niveau du sol varie encore. La hauteur couramment retenue est celle d'1,5 mètre mais elle n'est pas clairement codifiée. La question est d'autant plus importante à trancher que de nombreuses copropriétés bruxelloises résultent de la subdivision de maisons disposant d'un garage communiquant désormais directement avec l'appartement du rez-de-chaussée; le garage n'étant pas situé en sous-sol et pouvant être reconverti en espace habitable, il devrait être pris en compte dans le calcul de la superficie du bien.

Quant aux combles, la Chambre bruxelloise des architectes estime qu'une hauteur d'1,5 mètre permet déjà l'utilisation de l'espace et souhaite que, contrairement à l'usage actuel, on tienne à l'avenir compte de l'épaisseur des parois des toitures et des versants dans le calcul de la surface brute.

Pour ce qui concerne la surface nette, son calcul ne tient pour rappel pas compte de l'ensemble des cloisons intérieures d'une hauteur libre de 2,1 mètres, ce qui est particulièrement restrictif pour les espaces sous combles. La Chambre bruxelloise des architectes plaide donc pour qu'on les y inclue dès lors qu'elles peuvent être modifiées. Cela garantirait le maintien dans le temps d'une même surface de référence pour un bien donné.

Toujours pour ce qui concerne la surface nette, la Chambre bruxelloise des architectes souhaite encore que l'on fixe la hauteur de référence à 1,5 mètre, que l'on mentionne les surfaces de balcon séparément, que l'on en revienne à la définition de la charte BACS et que l'on se réfère à la surface définie dans le cadre de la PEB en Flandre et en Wallonie, dite Ach (air chauffé), de manière à assurer une certaine convergence. Dans le même ordre d'idées, il est également important de déterminer les unités (le mètre) à utiliser ainsi que la précision (au centimètre) et l'arrondi (à l'unité) à appliquer.

La Chambre bruxelloise des architectes souhaiterait encore mettre en perspective la proposition d'ordonnance par rapport à la directive européenne 2020-2050 qui



de gebouwen gerenoveerd moet worden. Gelet op de bebouwde oppervlakte in het Brussels Gewest, is dat een heel grote uitdaging.

In dat verband wijst de Kamer erop dat men zich kan baseren op het in Vlaanderen uitgewerkte gebouwenpaspoort, dat toegankelijk is via het internet en de bruto- en netto-oppervlakte zoals bepaald door de wet zou bevatten, alsook de verwarmde oppervlakte, het EPB-certificaat, het elektrische attest, ... Een dergelijk paspoort, dat evenwel niet zover hoeft te gaan als de geraamde prijs van een renovatie te vermelden, zoals het geval is in het noorden van het land, zou het de potentiële kopers mogelijk maken om de staat van een goed te kennen en het budget te bepalen voor een renovatie, rekening houdend met de werken die moeten worden uitgevoerd om het goed in overeenstemming met de normen te brengen. ».

*II.1.2. Uiteenzetting van meester Pierre Van den Eynde, notaris van de Kamer van Notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

Meester Pierre Van den Eynde heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden :

«De hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) bepaalt dat bij de stedenbouwkundige inlichtingen die gevraagd worden in het kader van de verkoop van een goed, voortaan een beknopte beschrijving ervan wordt gevoegd. In afwachting van de publicatie van de uitvoeringsbesluiten, heeft de Kamer van Notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vragen over de inhoud van die beknopte beschrijving en ze vreest dat men zich niet kan beperken tot een beschrijving van het type kamers van het goed, maar eveneens de oppervlakte moet opgeven. In voorkomend geval is het belangrijk toe te zien op de coherentie van de meting van de oppervlakte, waarvan sprake is in het ontwerp van ordonnantie en die vereist is voor de beknopte beschrijving.

Rekening houdend met de voornoemde opmerkingen van de Brusselse Kamer van Architecten, dreigt dat een aantal problemen te doen rijzen, te meer daar de gemeenten meestal de stedenbouwkundige inlichtingen binnen een zeer korte termijn moeten verstrekken en dus niet beschikken over de noodzakelijke tijd om de bijgevoegde beschrijving te controleren. Daaruit volgt dat het grootste slachtoffer van die regelingen de koper zal zijn, die de eventuele stedenbouwkundige overtredingen pas na de ondertekening van de authentieke akte zal kunnen vaststellen.

Voorts bepaalt het voorstel van ordonnantie dat «de bekendmaking en de akten eveneens moeten vermelden dat die bewoonbare privatieve oppervlakte ruimtes of delen van ruimtes bevat met een plafondhoogte lager dan 180 cm » maar preciseert echter niet de manier waarop die

prévoit que le bâti doit être rénové au minimum à 20 %. Au vu de la superficie bâtie en Région bruxelloise, l'enjeu est de taille.

La Chambre imagine à ce propos que l'on puisse s'inspirer du passeport des bâtiments élaboré en Flandre et qui, accessible sur Internet, reprendrait surfaces brute et nette telles que définies par la loi, surface chauffée, certification PEB, certification électrique, ... Sans aller jusqu'à mentionner le coût estimé d'une rénovation comme c'est le cas au nord du pays, un tel passeport permettrait aux acheteurs potentiels de connaître l'état d'un bien et de définir le budget d'une rénovation en fonction notamment des mises en conformité à effectuer. ».

*II.1.2. Exposé de Maître Pierre Van den Eynde, notaire de la Chambre des notaires de la Région de Bruxelles-Capitale*

Maître Pierre Van den Eynde a tenu devant les commissaires le discours suivant :

«La réforme du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) prévoit que doit désormais être joint aux renseignements urbanistiques demandés dans le cadre de la vente d'un bien, un descriptif sommaire de ce dernier. Dans l'attente de la publication des arrêtés d'exécution, la Chambre des notaires de la Région de Bruxelles-Capitale s'interroge sur le contenu de ce descriptif sommaire et craint qu'il ne puisse se limiter à une description du type des pièces du bien mais doit également en indiquer la superficie. Le cas échéant, il est important de veiller à la cohérence du mesurage de la superficie dont question dans le projet d'ordonnance et qui est requis pour le descriptif sommaire.

Compte tenu des remarques soulevées ci-avant par la Chambre bruxelloise des architectes, cela risque de soulever un certain nombre de problèmes et ce d'autant plus que les communes doivent généralement délivrer les renseignements urbanistiques à très bref délai et ne disposent donc pas du temps nécessaire à la vérification du descriptif joint. Il en ressort que la principale victime de ce système sera l'acquéreur, qui ne pourra constater les éventuelles infractions urbanistiques que bien après la signature de l'acte authentique.

La proposition d'ordonnance stipule par ailleurs que «la publicité et les actes devront également mentionner le fait que cette superficie privative habitable comprend des locaux ou partie de locaux avec une hauteur sous plafond inférieure à 180 cm » sans pour autant préciser la manière

hoogte moet worden gemeten. De rechtszekerheid van de burger vereist dus dat de teksten worden geharmoniseerd en verduidelijkt.

Voorts zou de goedkeuring van het voorstel van ordonnantie impliceren dat de oppervlakte van de goederen wordt opgenomen in de verkoopakten, hoewel het voorstel enkel betrekking heeft op artikel 281 van het BWRO inzake de bekendmaking. Zou men bijgevolg de tekst niet zo moeten amenderen dat hij enkel betrekking heeft op de bekendmaking en aldus in overeenstemming met de toelichting is? ».

*II.1.3. Uiteenzetting van de heer Pierre-Alain Franck, bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS)*

De heer Pierre-Alain Franck heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden met behulp van slides :

« De meetcode is voor onze sector een onderwerp van uiterst belang want zoals u het héél waarschijnlijk beseft heeft de meetcode een rechtstreekse impact op de verkoop- of aankooprijks van een woning per vierkante meter en de huur van een woning per vierkante meter.

Beide indicatoren zijn natuurlijk cruciaal voor onze sector. Ze worden gebruikt op makelaarsites voor de aankoop en verkoop van woningen, met toegang voor héél de bevolking, maar ook door nationale instellingen zoals de banken of zelfs de nationale bank om de gezondheid van onze sector en van die van de economie in het algemeen te meten, want de vastgoedsector – en meer uitgebreid de bouwsector – vertegenwoordigt ongeveer 10% van het bruto binnenlands product. Stel dat een wijziging in de meetcode maakt dat de kost van een woning per vierkante meter ineens daalt of stijgt met enkele (belangrijke) percentages, dan kan dit voor enige onzekerheid in héél de sector zorgen terwijl er in de realiteit eigenlijk niets is veranderd.

Met andere woorden: fundamentele wijzigingen brengen aan de huidige meetcode is dus een bijzonder gevoelige oefening, want de impacten ervan zijn niet te onderschatten, zowel op regionaal als op nationaal vlak.

De vraag is : over welke meetcode spreken wij dan ?

In 2009 is onze vereniging samen gekomen om een meetcode te ontwikkelen, want we hadden toen vastgesteld dat er nog niets bestond en het dringend was om iets te ontwikkelen dat door iedereen op dezelfde manier zou gebruikt worden. Zo hebben wij in 2010 een meetcode opgesteld. Deze is sindsdien enkel gewijzigd geweest in de zin van een vereenvoudiging, en het resultaat dat vandaag

de mesurer cette hauteur. La sécurité juridique du citoyen nécessite donc d'harmoniser les textes et d'y apporter des précisions.

Par ailleurs, l'adoption de la proposition d'ordonnance impliquerait que la superficie des biens soit reprise dans les actes ayant trait à leur vente alors qu'elle porte sur le seul article 281 du CoBAT ayant trait à la publicité. Ne faudrait-il dès lors pas amender le texte de sorte qu'il ne porte effectivement que sur la publicité et soit ainsi conforme aux développements? ».

*II.1.3. Exposé de M. Pierre-Alain Franck, administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI)*

M. Pierre-Alain Franck a tenu devant les commissaires le discours suivant, basé sur des transparents :

« Le code de mesurage est un sujet d'une importance capitale pour notre secteur car, comme vous vous en rendez très probablement compte, il a un impact direct sur le prix de vente ou d'achat d'un logement au mètre carré et sur le loyer d'un logement au mètre carré.

Les deux indicateurs sont bien sûr essentiels pour notre secteur. Ils sont utilisés sur les sites des agents immobiliers pour l'achat et la vente de logements, accessibles à l'ensemble la population ainsi qu'à des institutions nationales telles que les banques, voire même la Banque nationale, pour mesurer la santé de notre secteur et de l'économie en général. En effet, le secteur immobilier – et plus largement le secteur de la construction – représente environ 10% du PIB. Imaginez qu'une modification du code de mesurage entraîne une baisse ou une hausse subite de quelques pour cent (importants) du coût d'un logement au mètre carré, cela risque d'entraîner une certaine incertitude dans tout le secteur alors qu'en réalité, rien n'a changé.

Autrement dit : apporter des modifications fondamentales au code de mesurage actuel est donc un exercice particulièrement délicat, car il ne faut pas en sous-estimer les impacts, tant au niveau régional que national.

La question est : de quel code de mesurage parle-t-on ?

En 2009, notre association s'est réunie afin de développer un code de mesurage, car nous avons constaté à l'époque qu'il n'y avait encore rien et qu'il était urgent de développer quelque chose d'utilisable par tous et de la même manière. Nous avons donc élaboré un code de mesurage en 2010. Depuis lors, on ne l'a modifié qu'afin de le simplifier, et le résultat présenté aujourd'hui emporte

zal worden toegelicht krijgt de instemming van al onze leden, alsook de verwante actoren zoals de makelaars, sommige architecten en notarissen die voor onze leden werken.

Maar wie zijn wij, en wie vertegenwoordigen wij ?

Onze vereniging groepeerde de belangrijkste vastgoedontwikkelaars en vastgoedinvesteerdere van het land. Ze is nationaal en aanwezig in de drie Gewesten van het land. Onze leden realiseren globaal 40 % van de nieuwe woningen in België (waarschijnlijk meer dan 40 % in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar er meer grootschalige projecten ontwikkeld worden), maar ook 80 % van de kantoren en 60 % van de handelspanden. Leden die u misschien bekender zullen zijn, zijn onder andere Thomas & Piron, Atenor, Matexi, BPI,...

Wij vertegenwoordigen dus niet de eigenaars van bestaande woningen. Om u een idee te geven van de verhouding tussen transacties van bestaande en van nieuwe woningen op jaarbasis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : ongeveer 12.000 bestaande woningen (huizen en appartementen) en 3.500 nieuwe woningen (hoofdzakelijk appartementen) worden jaarlijks verkocht. Transacties van nieuwe woningen vertegenwoordigen dus ongeveer één vierde van het totaal aantal transacties.

Onze leden zijn de initiatiefnemers van bouwprojecten. In functie van de marktomstandigheden in een bepaalde periode – waaronder de evolutie van de verkoopprijzen per vierkante meter, nemen zij de beslissing om wel of niet een grond of een verouderd pand aan te kopen, een bouwconcept te realiseren, hiervoor een vergunning aan te vragen en de bouw van het project op te starten. Onze leden werven architecten en studiebureaus aan voor het ontwerp en de ontwikkeling van een project, werven algemene ondernemers aan om de projecten effectief te bouwen en werven makelaars aan (intern of extern) om het gerealiseerde vastgoed te verkopen. Ze nemen het initiatief en het financieel risico op zich, en hopelijk verloopt het project dan goed.

Toen de BVS zijn meetcode heeft ontwikkeld, werden drie doelstellingen nagestreefd :

- een objectieve en eenduidige berekeningsmethode voorstellen, die gebruikt wordt door alle ontwikkelaars van nieuwe woningen en door de andere actoren van de sector ;
- een objectieve vergelijking van de omvang van de woningen mogelijk maken – om iedereen op voet van gelijkheid te behandelen – wanneer de mensen een nieuwe woning wensen te kopen ;
- uniformiteit op het Belgisch grondgebied bevorderen ; onze code werd reeds op grote schaal meegedeeld en

l'accord de tous nos membres, ainsi que des acteurs liés tels que les agents immobiliers, certains architectes et notaires qui travaillent pour nos membres.

Mais qui sommes-nous, et qui représentons-nous ?

Notre association regroupe les principaux promoteurs et investisseurs immobiliers du pays. Elle est nationale et présente dans les trois Régions du pays. Nos membres réalisent approximativement 40 % des nouveaux logements en Belgique (probablement plus de 40 % dans la Région de Bruxelles-Capitale, où on développe des projets de plus grande ampleur), mais aussi 80 % des bureaux et 60 % des commerces. Parmi les membres que vous êtes plus susceptibles de connaître, je citerai notamment Thomas & Piron, Atenor, Matexi, BPI,...

Nous ne représentons donc pas les propriétaires de logements existants. Pour vous donner une idée de la proportion annuelle de transactions portant sur des logements existants et des logements neufs dans la Région de Bruxelles-Capitale : il se vend chaque année quelque 12.000 logements existants (maisons et appartements) et 3.500 logements neufs (principalement des appartements). Les transactions de logements neufs représentent donc environ un quart du nombre total de transactions.

Nos membres sont les initiateurs de projets de construction. En fonction des conditions du marché au cours d'une période donnée – notamment l'évolution des prix de vente au mètre carré –, ils décident d'acheter ou non un terrain ou un vieux bâtiment, d'élaborer un projet de construction, de demander un permis pour celui-ci et de commencer la construction du projet. Nos membres engagent des architectes et des bureaux d'étude pour la conception et le développement d'un projet, ils engagent des entrepreneurs généraux pour construire effectivement les projets et des agents immobiliers (en interne ou en externe) pour vendre le bien réalisé. Ils prennent l'initiative et assument le risque financier, en espérant que le projet se passe bien.

Quand l'UPSI a développé son code de mesurage, trois objectifs ont été poursuivis :

- proposer une méthode de calcul objective et univoque, utilisée par tous les développeurs de logements neufs ainsi que les autres acteurs du secteur ;
- permettre la comparaison objective des tailles des logements – afin de mettre tout le monde sur un pied d'égalité – lorsque les gens souhaitent acquérir un logement neuf ;
- promouvoir l'uniformité sur le territoire belge ; notre code a ainsi déjà été largement communiqué et diffusé

verspreid binnen de verschillende regeringen, zowel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als in de twee overige Gewesten van het land.

Afgezien van die doelstellingen, werden drie belangrijke richtlijnen gevolgd :

- de code moet makkelijk begrijpelijk en bruikbaar zijn voor iedereen die een onroerend goed wenst te kopen of te verkopen ;
- de code die werd ontwikkeld, is eveneens het resultaat van consensus over de huidige praktijken op de markt (dus in 2010 en ook nu nog), te weten een soort van synthese van de praktijken van de vastgoedmakelaars, de bouwpromotoren, de studiebureaus, de architecten,... ;
- tot slot moet de code voor lange tijd geldig zijn. U weet allemaal dat de bouwsector constant in evolutie is, zowel wat de normen als de bouwtechnieken betreft, de energieprestatienormen hebben aldus bijvoorbeeld een directe impact op de meetcode, aangezien de verstrenging van de normen thans dikkere buitenmuren oplegt. Houdt men bijgevolg rekening met de « surfaces intérieures balayables » of met de buitenoppervlakten ? Welke methode zal rekening houden met de evolutie van de normen, maar ook met de evoluties van de bouwtechnieken die zullen beantwoorden aan die nieuwe normen ?

Wat is het toepassingsgebied van die code ?

- woningen ;
- nieuw en bestaand ;
- appartementen en eengezinswoningen ;
- gebouwd en aangeboden/verkocht op plan.

Om het begrip van een meetcode te vereenvoudigen, lijkt het ons dat er in de praktijk drie soorten vragen en elementen zijn waarmee rekening moet worden gehouden bij de berekening van de oppervlakte van een woning :

- welke ruimten vallen binnen en buiten de meting ?
- wat zijn de limieten van de meting van de ruimten ?
- in welke mate houdt men rekening met de hoogte van de kamers ? Met andere woorden – ik neem hier opzettelijk als voorbeeld een karikatuur om wat ik wil zeggen eenvoudiger voor te stellen : houdt men op dezelfde rekening met een salon waarvan de hoogte onder het plafond 1,8 meter is als met een salon waarvan de hoogte onder het plafond 2,8 meter is ?

In verband met de oppervlakten die in aanmerking moeten komen en dus moeten worden meegeteld in de meting, hebben we het over de volgende soorten ruimten :

au sein des différents gouvernements, que ce soit en Région de Bruxelles-Capitale ou dans les deux autres Régions du pays.

Au-delà des objectifs, trois lignes directrices importantes ont été suivies :

- le code doit être aisément compréhensible et utilisable pour tout-un-chacun qui souhaite acheter ou vendre un bien immobilier ;
- le code qui a été développé est également le fruit d'un consensus par rapport aux pratiques actuelles du marché (donc en 2010 et maintenant encore), à savoir une sorte de synthèse des pratiques de l'ensemble des agents immobiliers, promoteurs, bureaux d'études, architectes,... ;
- enfin, le code se doit d'être durable, à savoir avoir une validité dans le temps. Vous savez tous ici que la construction est un secteur en perpétuelle évolution, et ce tant au niveau des normes que des techniques de construction. Les normes de performance énergétique ont ainsi et par exemple un impact direct sur le code de mesurage puisque le renforcement des normes impose actuellement des murs extérieurs plus épais. Prend-on dès lors en considération des surfaces intérieures balayables ou bien les surfaces extérieures ? Quelle est la méthode qui tiendra compte des évolutions des normes, mais également des évolutions des techniques de construction qui répondront à ces nouvelles normes ?

Quel est le champ d'application de ce code ?

- le logement ;
- neuf et existant ;
- appartement et maison individuelle ;
- construit et présenté/vendu sur plan.

Pour simplifier la compréhension d'un code de mesurage, il nous semble qu'il y a en réalité trois types de questions et d'éléments à prendre en considération dans le calcul de la surface d'un logement :

- quels sont les espaces qui sont inclus vs exclus du mesurage ?
- quelles sont les limites de mesurage des espaces ?
- dans quelle mesure prend-on en considération la hauteur des pièces ? En d'autres termes – et je prends ici pour exemple et à dessein une caricature en vue de visualiser plus facilement le propos : prend-on en considération de la même façon un salon dont la hauteur sous plafond se situe à 1,8 mètre qu'un salon dans la hauteur sous plafond est de 2,8 mètres ?

Concernant les surfaces à prendre en considération et donc à inclure dans le mesurage, nous visons les types d'espaces suivants :

- de ruimten voor verlengd verblijf van personen : plaatsen waar men leeft (salons, kamers), plaatsen waar water is (badkamers, toiletten), vrije binnenruimten, opbergruimten, ... ;
- de lokalen bestemd voor het tijdelijk verblijf van personen zoals gangen, vrije ruimten ;
- alle technische leidingen voor privaat en gemeenschappelijk gebruik die zich binnen de perimeter van het appartement bevinden en de scheidingswanden (bijvoorbeeld de aparte leidingen voor open vuur of de WC-leidingen) ;
- alle niet-perifere muren, wanden en structurele elementen ;
- de privaatieve brandhaarden, de privaatieve interne trapenhallen (duplex).

Wat betreft de oppervlakte die niet in aanmerking mogen komen en dus niet mogen worden opgenomen in de metingen, bedoelen we de volgende types ruimten :

- alle gemeenschappelijke delen zoals gemeenschappelijke trappen of liftkokers ;
- de balkons/terrassen die afzonderlijk zijn aangeduid, de oppervlakte wordt gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het externe vlakke deel van de vloer van het balkon/het terras ;
- de kelders en parkings (die afzonderlijk zijn opgegeven) ;
- alle technische leidingen die uitsluitend bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik buiten de perimeter van het appartement (bijvoorbeeld de gemeenschappelijke delen waar zich de verschillende tellers bevinden) ;
- de externe brandtrappen ;
- de oppervlakten van de tuinen of binnenplaatsen waarvan de eigendom of het privaatieve gebruik zijn verbonden aan de opgemeten woning (afzonderlijk aangegeven) ;
- de doorgangen en de overdekte, niet-afgesloten zones (afdaken, carports...) ;
- de wegen en toegangen.

Tot waar gaan de buitengrenzen van de woningen ? Voor de gemeenschappelijke muren stopt de berekening van de oppervlakte bij de helft van de gemeenschappelijke muur. Voor de « vrije » buitenmuren wordt de buitenzijde van de gevel meegerekend voor de oppervlakte. Die handelswijze kan om die reden de methode van de « bruto buitenoppervlakte » worden genoemd, omdat men zich beperkt tot de buitenoppervlakten van de woningen.

In welke mate wordt ten slotte rekening gehouden met de hoogte van de ruimten ? Voor de bewoonbare ruimten worden enkel de gedeelten met een minimumhoogte van 2,4 meter in aanmerking genomen. Voor de niet-bewoonbare

- les espaces destinés au séjour prolongé des personnes : pièces à vivre (salons, chambres), pièces d'eau (salles de bain, toilettes), dégagements intérieurs, rangements, ... ;
- les locaux destinés au séjour temporaire des personnes, tels que : couloirs, dégagements ;
- toutes les gaines techniques à usage privé et commun présentes dans le périmètre de l'appartement, et leurs parois de séparation (par exemple les conduits individuels de feu ouvert ou les gaines WC) ;
- tous les murs, cloisons et éléments structurels non périphériques ;
- les corps de cheminée privés, cages d'escalier intérieur privé (duplex).

Concernant les surfaces à ne pas prendre en considération et donc à ne pas inclure dans le mesurage, nous visons les types d'espaces suivants :

- toutes les parties communes telles qu'escaliers ou trémies d'ascenseur communs ;
- les balcons / terrasses qui sont indiqués séparément ; leur surface se mesure de la face extérieure de la façade au nu extérieur de la dalle du balcon / de la terrasse ;
- les caves et parkings (qui sont indiqués séparément) ;
- toutes les gaines techniques à usage exclusivement commun hors du périmètre de l'appartement (par exemple les espaces communs où se situent les différents compteurs) ;
- les escaliers de secours extérieurs ;
- les surfaces des jardins et des cours dont la propriété ou l'usage privé sont attachés au logement mesuré (qui sont indiqués séparément) ;
- les passages et les zones couvertes non closes (auvents, carports, ... ) ;
- les voiries et accès.

Jusqu'où vont les limites extérieures des logements ? Pour les murs mitoyens, le calcul de la surface s'arrête à la moitié du mur mitoyen. Pour les murs extérieurs « libres », le calcul de la surface comprend la face extérieure de la façade. Cette manière de faire peut s'appeler pour cette raison la méthode de la « surface extérieure brute », puisqu'on se limite aux surfaces extérieures des logements.

Enfin, dans quelle mesure prend-on en considération la hauteur des pièces ? Pour les locaux habitables, seules les parties de l'espace ayant une hauteur minimale de 2,4 mètres sont prises en considération. Pour les locaux non

ruimten enkel de gedeelten met een minimumhoogte van 2,1 meter. Die hoogte varieert ook voor de ingerichte of in te richten zolders, de mezzanines, balkons en terrassen en de technische ruimten.

Bij wijze van conclusie benadrukt de BVS drie punten.

Ten eerste, zoals ik in de inleiding bij deze uiteenzetting heb aangegeven, willen wij u van harte bedanken voor de durf en de ambitie om zo'n delicaat en belangrijk onderwerp aan te kaarten, hoewel het op een relatief eenvoudige manier kan worden geregeld, zoals deze handleiding voor de opmeting aantoont. Wij zijn al jaren vragende partij voor een officiële handleiding voor de opmeting, in de drie Gewesten van het land. Het is de eerste maal dat een parlement eindelijk de koe bij de horens vat. Wij hopen dus dat deze aanpak zal slagen.

Ten tweede zijn wij het aan onszelf verplicht om erop te wijzen dat, welke opmeetmethode u ook verkiest te volgen, absolute voorzichtigheid geboden is bij uw definitieve keuze en dat een uitstekende communicatie van overheidswege absoluut noodzakelijk is, met name gelet op de impact van zo'n keuze op de prijs of de huur per vierkante meter.

Ten derde, en ongeacht voor welke handleiding voor de opmeting ook wordt gekozen, is het belangrijkste dat zij officieel is, gevalideerd wordt en door iedereen toegepast wordt. Voor zover deze parameters van fundamenteel belang zijn bij de evaluatie van de kwaliteit van de vastgoedmarkt, zouden de wijzigingen van de handleiding voor de opmeting mogelijk een belangrijke impact kunnen hebben op het vertrouwen in de Brusselse vastgoedmarkt.

Indien belangrijke wijzigingen moeten worden aangebracht, verzoeken wij u dus nadrukkelijk dat daarover zeer goed gecommuniceerd wordt met alle partijen in kwestie (bevolking, instellingen, bedrijven, internationale consultants die de internationale barometers maken...).

Ten slotte benadrukken wij de noodzaak van coherentie in dit soort dossiers tussen de verschillende Gewesten van België. Ik denk dat een Brusselaar niet zou kunnen begrijpen dat zijn woning veel duurder is dan in Vlaanderen of in Wallonië, enkel omdat zijn handleiding voor de opmeting beperkender is.

Als eerste Gewest dat dit dossier aanpakt, hebt u natuurlijk de grootste keuzevrijheid wat de methode betreft, maar dit punt sluit in feite aan bij het vorige, dat een uitstekende communicatie beoogt, ook ten opzichte van de andere Gewesten. ».

habitables, seules les parties de l'espace ayant une hauteur minimale de 2,1 mètres sont prises en considération. Cette hauteur varie également pour les combles aménagés ou aménageables, les mezzanines, les balcons et terrasses et les locaux techniques.

En guise de conclusion, l'UPSI insiste sur trois points.

Premièrement, comme je l'ai indiqué en introduction de cette intervention, nous vous témoignons nos sincères remerciements pour l'audace et l'ambition d'aborder un sujet si délicat et important, bien qu'il puisse être réglé de manière relativement simple, comme en témoigne ce code de mesurage. Cela fait des années que nous faisons la demande d'avoir un code de mesurage officiel, dans les trois Régions du pays, et c'est la première fois qu'un Parlement prend enfin le taureau par les cornes. Nous espérons donc que cette démarche aboutira.

Deuxièmement, quelle que soit la méthode de mesurage que vous choisirez de suivre, nous nous devons d'insister sur la notion de prudence qui devra nécessairement être de mise lors de votre choix définitif de celle-ci ainsi que sur l'absolue nécessité d'une excellente communication de la part des autorités, notamment au vu de l'impact d'un tel choix sur le prix ou le loyer au mètre carré.

Troisièmement, qu'importe le code de mesurage retenu, le plus important est qu'il soit officiel, validé et appliqué par tout le monde. Dans la mesure où ces paramètres sont fondamentaux dans l'évaluation de la qualité du marché immobilier, des modifications du code de mesurage pourraient potentiellement avoir des impacts importants sur la confiance dans le marché immobilier bruxellois.

Si des modifications importantes devaient être apportées, nous vous demandons donc avec insistance qu'une communication exemplaire à toutes les parties prenantes (population, institutions, entreprises, consultants internationaux qui réalisent les baromètres internationaux...) soit mise en œuvre.

Enfin, nous insistons sur la nécessaire cohérence qui doit prévaloir dans ce type de dossiers entre les différentes Régions de Belgique. Je pense qu'un Bruxellois ne pourrait pas comprendre que son logement soit beaucoup plus cher qu'en Flandre ou en Wallonie simplement parce que son code de mesurage serait plus limitatif.

En tant que première Région qui s'attaque à ce dossier, vous avez bien entendu la plus grande liberté de choix de méthode, mais ce point rejoint en réalité le précédent qui vise donc une excellente communication également vis-à-vis des autres Régions. ».

#### II.1.4. Gedachtewisseling

De heer Willem Draps wenst de volledige referenties van de Europese richtlijn voor de renovatie van gebouwen waarover de vertegenwoordigers van de Brusselse Kamer van Architecten spraken.

De volksvertegenwoordiger merkt voorts op dat de handleiding voor de opmeting die de BVS in 2010 heeft opgesteld zeer dicht aansluit bij de gebruiken, maar hij vindt dat men op basis daarvan geen wetten mag maken in het Brussels Gewest zonder rekening te houden met wat gebruikelijk is in de andere twee Gewesten en elders in Europa. Evenmin mag men de geleverde inspanningen in het kader van Europese richtlijnen in de wind slaan.

De heer Fabrizio Trobbiani legt uit dat de Europese normen voor de opmeting enkel betrekking hebben op de gebouwen van de instellingen van de Unie.

De heer Willem Draps heeft vragen over de reikwijdte van de richtlijn.

De heer Fabrizio Trobbiani legt uit dat de richtlijn vereisten vastlegt voor de renovatie van het bestaande onroerende erfgoed.

De heer Willem Draps vraagt verder of op Europees niveau eventueel een initiatief werd genomen om de opmeting van de goederen te standaardiseren.

De heer Fabrizio Trobbiani heeft daar geen weet van.

De heer Olivier de Clippele merkt op dat alle sprekers voorstander zijn van een harmonisering, zonder daarbij de huidige werkwijze in de war te sturen, die gebaseerd is op de handleiding van de BVS.

Het lijkt er overigens op dat de EPB-certificeerders een norm gebruiken die nauw aansluit bij die handleiding.

Sluiten de architecten zich ook aan bij het standpunt van de BVS of zijn zij voorstander van verschillende normen? Er moet worden voorkomen dat de goedkeuring van de wet honderdduizenden eigenaars doet beseffen dat de oppervlakte van hun goed kleiner is dan zij dachten.

De volksvertegenwoordiger herinnert er voorts aan dat het voorstel van ordonnantie ten doel heeft de potentiële koper te informeren. De spreker heeft er geen bezwaar tegen dat de oppervlakte van een gekocht goed in de authentieke akte staat, die permanent is dan de bekendmaking van de verkoop.

#### II.1.4. Échange de vues

M. Willem Draps souhaite que soient communiquées les références complètes de la directive européenne relative à la rénovation du bâti évoquée par les représentants de la Chambre bruxelloise des architectes.

Le député observe encore que le code de mesurage déterminé par l'UPSI en 2010 correspond de très près aux usages mais estime que légiférer sur cette base en Région bruxelloise ne peut se faire dans l'ignorance de ce qui se pratique dans les deux autres Régions comme ailleurs en Europe. On ne pourrait pas non plus ne pas tenir compte des efforts consentis en la matière dans le cadre de directives européennes.

M. Fabrizio Trobbiani explique que les normes européennes relatives au mesurage ne concernent que les bâtiments des institutions de l'Union.

M. Willem Draps s'interroge sur la portée de la directive.

M. Fabrizio Trobbiani explique que la directive fixe des exigences en termes de rénovation du patrimoine immobilier existant.

M. Willem Draps s'interroge encore sur l'existence d'une éventuelle initiative prise au niveau européen visant à uniformiser le mesurage des biens.

M. Fabrizio Trobbiani n'en a pas connaissance.

M. Olivier de Clippele observe que l'ensemble des intervenants sont demandeurs d'une harmonisation sans pour autant que l'on bouleverse la pratique actuelle, basée sur le code élaboré par l'UPSI.

Il semble par ailleurs que les certificateurs PEB utilisent une norme proche de ce code.

Les architectes rejoignent-ils également la position de l'UPSI ou sont-ils favorable à des normes différentes? Il faudrait éviter que l'adoption de la loi ne conduise des centaines de milliers de propriétaires à réaliser que la surface de leur bien est moindre que ce qu'ils pensaient.

Le député rappelle encore que l'objectif poursuivi par la proposition d'ordonnance est d'informer correctement l'acheteur potentiel et ne voit pas d'inconvénient à ce que la superficie d'un bien acheté figure dans l'acte authentique, plus pérenne que la publicité de vente.

Het voorstel voorziet ook niet in een nietigheids- of vergoedingsclausule, zodat notarissen in de akte kunnen blijven preciseren dat de opmeting geen voorwaarde is voor de verkoop.

Mevrouw Julie de Grootte stelt voor om een vergelijking te maken van de normen die de BVS verdedigt en de voorstellen van de Brusselse Kamer van Architecten.

De heer Mohamed Azzouzi stelt vast dat er nog een aantal vragen blijven bestaan en vraagt welke gegevens moeten voorkomen in de notariële akte en wie die verstrekt. Indien men de vermelding van de oppervlakte een wettelijke waarde wil geven, zou men dan niet bij de akte een beschrijving van een expert moeten voegen?

De heer Willem Draps vraagt of, volgens de instellingen die vandaag gehoord worden, het maken van wetten op dit vlak alleen nuttig is voor goederen in mede-eigendom of moet worden uitgebreid naar alle soorten woningen.

De volksvertegenwoordiger herinnert eraan dat de federale wet, wanneer zij de wijze regelt om ieders aandeelsverhouding te bepalen in een mede-eigendom, verwijst naar het begrip netto-oppervlakte, dat geenszins is gedefinieerd in het Belgisch recht. Het is dus des te belangrijker om wetten op te stellen. Om te voorkomen dat de wet naar drie verschillende handleidingen verwijst, moet natuurlijk een beroep worden gedaan op algemeen aanvaarde praktijken.

Meester Pierre Van den Eynde herinnert eraan dat de wet op het mede-eigendom vóór de wijziging van 2010 niet over netto-oppervlakte sprak maar over objectieve waarde van het goed. De voorbereidende werkzaamheden bieden echter een zicht op de criteria die in aanmerking worden genomen om de netto-oppervlakte te bepalen.

Voor de opmeting van oppervlakten is het bovendien nodig om een beroep te doen op vaklui. Het voorliggende voorstel verplicht de verkoper echter geenszins om een professional onder de arm te nemen. Bovendien wordt in de toelichting van het voorstel van ordonnantie uitdrukkelijk vermeld dat het niet absoluut noodzakelijk is om een beroep te doen op een expert voor die opmetingen, en dat een privépersoon dat evengoed kan doen. Het is duidelijk dat een privépersoon moeilijk de vereiste opmetingen kan uitvoeren. Indien hij dat doet, rijst natuurlijk de vraag wat de waarde is van de inlichtingen die hij zal verstrekken. De notaris kan in ieder geval slechts zijn verklaring inzake de oppervlakte vaststellen, zonder te weten hoe hij die opmeting heeft uitgevoerd. De spreker is *in fine* absoluut voorstander van een harmonisering, maar in dat geval moet de verkoper een beroep doen op een expert. Anders zal die harmonisering een vrome wens blijven en geen

La proposition ne prévoit pas non plus de clause de nullité ou d'indemnisation en sorte que les notaires peuvent continuer à préciser dans l'acte que le mesurage n'est pas une condition de la vente.

Mme Julie de Grootte suggère d'établir une comparaison des normes défendues par l'UPSI avec les propositions de la Chambre bruxelloise des architectes.

M. Mohamed Azzouzi constate que certaines interrogations subsistent et se pose la question, quant à l'acte notarial, des informations devant y figurer et de celui qui les fournit. Si l'on veut conférer une valeur légale à l'indication de la superficie, ne faudrait-il pas annexer à l'acte, un descriptif rédigé par un expert?

M. Willem Draps demande si, de l'avis des instances entendues ce jour, l'utilité de légiférer en la matière ne doit porter que sur les biens en copropriété ou si elle doit être étendue à tous les types de logement.

Le député rappelle que la loi fédérale, lorsqu'elle organise la manière de déterminer dans une copropriété les quotités de chacun, renvoie à la notion de surface nette, laquelle n'est nullement définie en droit belge. Il importe donc d'autant plus de légiférer. Pour éviter que la loi ne renvoie à trois codes différents, il s'agit évidemment de se référer à des pratiques communément admises.

Maître Pierre Van den Eynde rappelle qu'avant la modification opérée en 2010, la loi sur la copropriété ne parlait pas de surface nette mais de valeur objective du bien. La lecture des travaux préparatoires offre cependant une vue des critères pris en compte pour déterminer la surface nette.

Par ailleurs, le mesurage des surfaces nécessite de faire appel à des praticiens. Or, la proposition à l'examen n'impose aucunement au vendeur de s'adresser à un professionnel. En outre, les développements du projet d'ordonnance font expressément mention du fait qu'il n'est pas indispensable d'avoir recours à un expert afin de réaliser ces mesures et qu'un particulier peut tout à fait y procéder. Il est clair qu'un particulier peut difficilement procéder au mesurage requis. S'il le fait, se pose bien entendu la question de la validité des renseignements qu'il va fournir. Le notaire ne pourra, en tout cas, que constater sa déclaration quant à la superficie, sans savoir comment il a procédé à ce mesurage. Bien que l'interlocuteur se dise *in fine* tout à fait partisan d'une harmonisation, le vendeur devra faire appel, dans ce cas, à un expert. Sinon, cette harmonisation restera un vœu pieux et ne garantira aucune sécurité juridique. Il est clair que faire appel à un



enkele rechtszekerheid waarborgen. Het is duidelijk dat de inschakeling van een expert een extra kost zal meebrengen voor de verkoper.

De heer Pierre-Alain Franck is het eens met die laatste opmerking en vindt dat eenvoud een succesfactor is van de hervorming.

De spreker heeft geen enkel bezwaar tegen een vergelijking van de opties van de BVS met die van de Brusselse Kamer van Architecten, maar stelt voor om zich, ten minste in eerste instantie, te beperken tot de brutobuitenoppervlakte.

De heer Christian Bayet voegt eraan toe dat vandaag bij iedere verkoop de oppervlakten worden opgemeten door een EPB-certificeerder en stelt voor om de berekeningswijze voor de oppervlakte extra muros te harmoniseren met die welke geldt voor de EPB in Brussel. Dat zou bovendien geen enkele bijkomende kost meebrengen voor de verkoper.

Mevrouw Julie de Grootte vindt dat het voorstel van ordonnantie enerzijds beoogt te zorgen voor rechtszekerheid en anderzijds behoorlijke woonoppervlaktes veilig te stellen.

Meester Pierre Van den Eynde vindt inderdaad dat de beleidsvoerders verantwoordelijkheid hebben inzake de levenskwaliteit van de burgers.

De notaris heeft vervolgens vragen over het belang van het voorstel van ordonnantie, aangezien de oppervlakte die op het EPB-certificaat vermeldt wordt degene is die in aanmerking moet genomen worden. Bovendien hebben de EPB-certificateurs, die doorgaans geen landmeter of architect zijn, elk hun eigen berekeningsmethode.

De heer Pierre-Alain Franck is het daarmee eens en stelt vast dat de EPB-certificateurs, die doorgaans niet beschikken over alle informatie, de neiging hebben de netto-oppervlakte in aanmerking te nemen, eerder dan de bruto-oppervlakte. De netto-oppervlakte is echter afhankelijk van de binnenindeling van de goederen, die uiteraard afhankelijk is van de keuze van de bewoner.

Inzake de problematiek van de grootte van de woningen, vreest de spreker dat het opstellen van een handleiding voor de opmetingen zich beperkt tot het objectiveren ervan, maar absoluut geen oplossing biedt ervoor. Die rol komt toe aan een tool zoals de GSV.

De heer Fabrizio Trobbiani voegt daaraan toe dat, hoewel de burger een bruto-oppervlakte koopt, hij een goed bewoont waarvan hij een nettobinnenoppervlakte gebruikt.

expert entraînera un surcoût pour le vendeur.

M. Pierre-Alain Franck partage cette dernière observation et croit que la simplicité est un facteur de réussite de la réforme.

L'orateur ne voit aucun inconvénient à comparer les options de l'UPSI avec celle de la Chambre bruxelloise des architectes mais suggère qu'on se limite, dans un premier temps du moins, à la surface extérieure brute.

M. Christian Bayet ajoute qu'un mesurage des surfaces est aujourd'hui effectué lors de toute vente par le certificateur PEB et propose d'harmoniser la manière de calculer la surface extra-muros avec celle qui prévaut pour la PEB à Bruxelles. Cela n'engendrait en outre aucun coût supplémentaire pour le vendeur.

Mme Julie de Grootte estime que si l'un des objectifs de la proposition d'ordonnance est d'assurer la sécurité juridique, un autre est de garantir des surfaces habitables correctes.

Maître Pierre Van den Eynde estime effectivement que le pouvoir politique a une responsabilité dans la qualité de vie des citoyens.

Le notaire s'interroge ensuite sur l'intérêt de la proposition d'ordonnance dès lors que la superficie à prendre en considération sera celle figurant au certificat PEB. Les certificateurs PEB, qui ne sont généralement ni géomètres ni architectes, ont en outre chacun leur propre méthode de calcul.

M. Pierre-Alain Franck abonde dans ce sens et constate que les certificateurs PEB, qui ne disposent généralement pas de l'intégralité des informations, tendent à prendre en considération la surface nette plutôt que la surface brute. Or, la surface nette dépend de l'agencement intérieur des biens, lequel relève bien entendu du choix de l'occupant.

Quant à la problématique de la taille des logements, l'orateur craint que l'élaboration d'un code de mesurage se contente de l'objectiver mais ne la résolve absolument pas. C'est à un outil comme le RRU que ce rôle revient.

M. Fabrizio Trobbiani ajoute que si le citoyen achète une surface brute, il habite un bien dont il utilise une surface nette intérieure. Il faut donc distinguer la notion d'achat de

Een onderscheid moet dus gemaakt worden tussen het begrip aankoop en de begrippen bewoonbaarheid en nuttigheid.

De voorzitter betwijfelt dat meteen een consensus kan worden bereikt en bedankt de vandaag gehoorde experts voor het denkwerk dat zij op gang gebracht hebben. Alleszins blijkt duidelijk dat verbeteringen nodig zijn in een aangelegenheid die rechtstreeks in het belang van de burgers is.

\*  
\* \*

De voorzitter is gesterkt door de vaststellingen van de experts en vindt dat de kans niet mag gemist worden om de burgers rechtszekerheid te waarborgen.

De heer Olivier de Clippele vindt het nog dringender wetten op te stellen omdat het BWRO voortaan een bondige beschrijving van de verkochte goederen oplegt.

Het voorstel van ordonnantie, dat volgens de volksvertegenwoordiger geheel vatbaar is voor amendementen, komt gelegen, aangezien de uitvoeringsbesluiten die moeten worden opgesteld ingevolge de bekendmaking van de hervorming van het BWRO ernaar zullen kunnen verwijzen.

De volksvertegenwoordiger bepleit dat de gevraagde inlichtingen zouden beperkt blijven tot basisinformatie, zoals de oppervlakte in vierkante meter en omschreven zoals de bevolking dat verstaat. De wet betreffende het hypothecair krediet legt op om de maandelijkse rentevoet te vermelden in de akte, terwijl de kopers in feite enkel de jaarlijkse rentevoet kennen.

Ook de heer Ridouane Chahid vindt het nodig om snel op te treden en een tekst aan te nemen vóór de besluiten ter uitvoering van het BWRO bekendgemaakt worden.

Mevrouw Julie de Groote wenst dat de commissie eerst de diensten van het gewestbestuur belast met huisvesting of stedenbouwkunde hoort, alsook Brulocalis als vertegenwoordiger van de gemeenten.

De heer Willem Draps herinnert eraan dat hier enkel beoogd wordt de burger te beschermen. De diensten belast met huisvesting en stedenbouwkunde hebben totaal andere bekommernissen.

De heer Ridouane Chahid vestigt de aandacht van zijn collega's op het feit dat de vertegenwoordiger van de notarissen zelf zijn ongerustheid heeft geuit over de inhoud van de stedenbouwkundige inlichtingen die in de uitvoeringsbesluiten van het BWRO gevraagd worden.

celles d'habitabilité et d'utilité.

Le président, qui doute qu'un consensus puisse être dégagé dans l'immédiat, remercie les experts entendus ce jour pour les réflexions qu'ils ont lancées. Il ressort en tout cas clairement que des améliorations doivent être apportées dans une matière qui touche directement à l'intérêt des citoyens.

\*  
\* \*

Fort des constats émis par les experts, le président estime qu'il ne faut pas rater le rendez-vous et garantir au citoyen la sécurité juridique.

M. Olivier de Clippele estime qu'il est d'autant plus urgent de légiférer que le CoBAT impose désormais une description sommaire des biens vendus.

La proposition d'ordonnance, que le député dit tout à fait amendable, vient à point nommé puisque les arrêtés d'application qui devront être rédigés suite à la publication de la réforme du CoBAT pourront y faire référence.

Le député plaide pour que les renseignements demandés se limitent à des informations de base telles que la surface exprimée en mètres carrés et définie comme la population l'entend. La loi relative au crédit hypothécaire impose de mentionner dans l'acte le taux d'intérêt mensuel alors que les acheteurs ne connaissent en fait que le taux d'intérêt annuel.

M. Ridouane Chahid estime également qu'il faut agir vite et adopter un texte avant que les arrêtés d'exécution du CoBAT ne soient publiés.

Mme Julie de Groote souhaite que la commission entende préalablement les services de l'administration régionale en charge du logement ou de l'urbanisme ainsi que Brulocalis en tant que représentant des communes.

M. Willem Draps rappelle qu'il ne s'agit ici que de protéger le consommateur. Les préoccupations des services en charge du logement et de l'urbanisme et même des communes sont tout autres.

M. Ridouane Chahid attire l'attention de ses collègues sur le fait que le représentant des notaires s'est lui-même inquiété de la teneur des renseignements urbanistiques demandés dans les arrêtés d'exécution du CoBAT.

De heer Willem Draps stelt dan ook voor de regering te horen.

*Vergadering van 24 januari 2018*

De voorzitter licht toe dat de minister-president het wijzer vindt eerst de vertegenwoordigers van de besturen belast met huisvesting en stedenbouw te horen.

*Vergadering van 7 februari 2018*

## **II.2. Hoorzittingen met Brussel Stedenbouw en Erfgoed en Brussel Huisvesting**

### *II.2.1. Uiteenzetting van de heer Benoît Périlleux, directeur-diensthofd bij Brussel Stedenbouw en Erfgoed*

De heer Benoît Périlleux heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden :

« Het gebruik van een handleiding voor opmetingen om de oppervlakte van de gebouwen te bepalen is altijd een bekommernis geweest, in het bijzonder in Brussel, maar ook in het hele land. Velen hebben zich afgevraagd of de uniformering van de berekeningswijzen nut heeft. Aangezien die berekeningswijzen telkens beantwoorden aan bijzondere doelstellingen, is een veralgemeende uniformering echter noch haalbaar, noch wenselijk.

Alvorens tot de kern van de zaak te komen, moet men voor ogen houden dat er verschillende soorten oppervlaktes bestaan (voornamelijk de bruto-oppervlakte en de netto-oppervlakte) en dat, in sommige gevallen, meer precieze handleidingen voor opmetingen aangeven hoe ze te berekenen.

De kwestie komt alleszins gelegen. Bij het denkwerk over de herziening van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), vroeg het bestuur zich af of een betere harmonisatie van de begrippen mogelijk was.

Dat is moeilijk, temeer daar vele wetsbepalingen, naast de bruto- en de netto-oppervlakte, gebruik maken van specifieke begrippen : bewoonbare oppervlakte, vloeroppervlakte van de EPB-eenheid, brutobinnenoppervlakte, nuttige oppervlakte, verkoopbare oppervlakte,...

*De bruto-oppervlakte*

In de GSV wordt de brutovloeroppervlakte omschreven als de som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte

M. Willem Draps suggère dès lors d'entendre le Gouvernement.

*Réunion du 24 janvier 2018*

Le président explique que le Ministre-Président estime plus judicieux d'entendre préalablement les représentants des administrations en charge de l'urbanisme et du logement.

*Réunion du 7 février 2018*

## **II.2. Auditions de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine et de Bruxelles Logement**

### *II.2.1. Exposé de M. Benoît Périlleux, directeur chef de service à Bruxelles Urbanisme et Patrimoine*

M. Benoît Périlleux a tenu devant les commissaires le discours suivant :

« La question de l'utilisation d'un code de mesurage pour déterminer la superficie des bâtiments a toujours été un souci, à Bruxelles en particulier mais dans l'ensemble de la Belgique également. Beaucoup se sont interrogés sur l'utilité de l'uniformisation des modes de calcul. Toutefois, dans la mesure où ces modes de calcul répondent à chaque fois à des objectifs particuliers, une uniformisation généralisée n'est ni praticable ni souhaitable.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il convient de garder à l'esprit qu'il existe différents types de superficies (principalement la superficie brute et la superficie nette) et que, dans certains cas, des codes de mesurage plus précis indiquent comment les calculer.

La question tombe en tout cas à pic. En effet, dans le cadre de la réflexion sur la révision du Règlement régional d'urbanisme (RRU), l'administration s'est interrogée sur la possibilité d'harmoniser davantage les notions.

L'exercice est d'autant plus difficile que de nombreuses dispositions légales utilisent, à côté des surface brute et surface nette, des concepts spécifiques : surface habitable, surface de plancher de l'unité PEB, surface intérieure brute, surface utile, surface vendable,...

*La surface brute*

Le PRAS définit la surface brute plancher comme la totalité des planchers mis à couvert et offrant une

van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. Zij omvat dus de totale bruikbare brutovloeroppervlakte, met inbegrip van de kantoren, woningen,... die ondergronds gelegen zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuizen en liftschachten.

Dat begrip stond al in het glossarium van het sectorplan van 1979, en bood met name de mogelijkheid de vloeroppervlaktes van de kantoren te berekenen, die niet meer mochten bedragen dan 10 % van de vloeroppervlakte van het huizenblok in een woonzone, 20 % in een gemengde zone.

Datzelfde begrip wordt thans gebruikt voor statistieken, met name door het NIS. Het komt ook voor op de formulieren voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en wordt, indien nodig, gebruikt om de stedenbouwkundige lasten te berekenen.

Ook in andere gewestelijke verordeningen wordt rekening gehouden met die bruto-oppervlakte. De GSV omschrijft de brutovloeroppervlakte als « de som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. ». In tegenstelling tot het GBP wordt de oppervlakte bestemd als bovengrondse parking dus niet in aanmerking genomen. In de GSV biedt de vloeroppervlakte immers de mogelijkheid het aantal toegelaten parkeerplaatsen in de kantoorgebouwen te bepalen op grond van de ligging ervan in een zone A, B of C (maximum één parkeerplaats per 200 m<sup>2</sup> kantoorvloer in zone A bijvoorbeeld). Het zou dus geen zin hebben de parkingoppervlakte in aanmerking te nemen om het aantal toegelaten parkeerplaatsen te bepalen.

Het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE), heeft dat begrip, zoals omschreven in de GSV, zelf overgenomen teneinde het aantal parkeerplaatsen te bepalen en de milieuvergunningen te vernieuwen.

#### *De netto-oppervlakte*

Het begrip netto-oppervlakte, in de omgangstaal ook de bewoonbare oppervlakte genoemd, staat voor de werkelijk beschikbare oppervlakten, i.e. de oppervlakte van elke kamer van een woning.

hauteur libre d'au moins 2,2 mètres dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Elle recouvre donc la totalité des surfaces brutes utiles, en ce compris les bureaux, logements,... situés en sous-sol. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, par les cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Déjà présente dans le glossaire du plan de secteur de 1979, cette notion permettait notamment de calculer les superficies planchers des bureaux qui ne pouvaient excéder 10 % de la surface au sol de l'îlot en zone d'habitation, 20 % en zone mixte.

C'est aujourd'hui cette même notion qui est utilisée en matière de statistiques, par l'INS notamment. Elle est aussi renseignée dans les formulaires joints aux demandes de permis d'urbanisme, et utilisée le cas échéant pour calculer les charges d'urbanisme.

Cette surface brute est encore prise en compte dans d'autres règlements régionaux. Le RRU définit ainsi la superficie plancher brute comme la « totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,2 mètres dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux destinés au parcage et des locaux situés sous le niveau du sol qui sont destinés aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts ». A l'inverse du PRAS, les surfaces destinées au parking et situées hors sol ne sont donc pas prises en compte. En effet, dans le RRU, les surfaces planchers permettent de calculer le nombre d'emplacements de parking autorisés dans les immeubles de bureaux en fonction de la localisation en zone A, B ou C (maximum un emplacement de parking par 200 mètres carrés planchers de bureau en zone A par exemple). C'eut donc été un non-sens de prendre en compte la surface de parking pour déterminer le nombre d'emplacements autorisés.

Le Code Bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie (COBRACE) a lui-même repris cette notion, telle que définie au RRU, en vue de déterminer le nombre d'emplacements de stationnement et de renouveler les permis d'environnement.

#### *La surface nette*

Appelée dans le langage courant surface tapis ou « balayable », la notion de surface nette traduit les surfaces réelles disponibles, soit les surfaces de chaque pièce d'une habitation.

De vloerafmetingen worden gemeten tussen onbeklede binnenmuren. De regels betreffende de hoogte onder het plafond zijn dezelfde als degene die gelden voor de berekening van de bruto-oppervlakte. De nettovloeroppervlakte omvat dus de som van de vloeren, met uitzondering van de ruimtes met een vrije hoogte van minder dan 2,2 meter, de lokalen gelegen onder straatniveau en die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn.

Zij wordt gebruikt in de GSV, die voorziet in minimumoppervlaktes voor elke categorie kamer, en aldus de mogelijkheid biedt om de normen inzake woonbaarheid te bepalen.

#### *Specifieke oppervlaktes*

Sommige oppervlakteberekenningswijzen zijn aangepast aan specifieke noden.

Zo spreekt de Huisvestingscode over bewoonbare oppervlakte, die de netto-oppervlakte in aanmerking neemt, rekening houdend met de plafondhoogte en de bestemming van de ruimten. Daarin zijn de vloeroppervlakten opgenomen van de ruimten aan de binnenkant van de woning met een horizontale plafondhoogte van ten minste 2,1 meter. De reden voor dat verschil met de GSV (2,2 meter) is dat de Code, die de voorwaarden bepaalt waaraan het goed moet voldoen om te worden verhuurd, van toepassing is op bestaande woningen terwijl de verordening van toepassing is op nieuwe constructies.

De regelgeving inzake de energieprestatie van gebouwen (EPB) wijkt ook af van de traditionele regels en spreekt over gebruiksoppervlakte. Die oppervlakte, aan de hand waarvan de luchtverversingsbehoefte kan worden berekend, houdt rekening met de nettovloeroppervlakte, gemeten met uitzondering van de buitenmuren, maar met inbegrip van de binnenmuren, onafhankelijk van de plafondhoogte. Zij wordt dus afgegrensd door de verticale wand die de ruimte omhult. Voor trappen en hellende vloeren wordt de verticale projectie op het horizontaal vlak beschouwd. Bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte worden trapschachten of liftschachten, vides en dragende binnenmuren niet meegerekend.

De vloeroppervlakte van de EPB-eenheid wordt gemeten aan de onbeklede buitenmuren van de gevel, en aan de helft van de gemene muren of de scheidingsmuren tussen appartementen. Aangezien de vloeren geacht worden aan één stuk door te lopen, wordt geen rekening gehouden met de onderbreking door binnenwanden, kokers, trappenhuisen, liftschachten... In tegenstelling tot berekeningswijze voor de brutovloeroppervlakte uit de stedenbouw, wordt de vloeroppervlakte van vides groter dan vier vierkante meter echter afgetrokken.

Les dimensions des planchers sont mesurées entre le nu des murs intérieurs. Les règles concernant les hauteurs sous plafond sont celles qui valent pour le calcul de la superficie brute. La superficie de plancher nette recouvre donc la totalité des planchers à l'exclusion des locaux offrant une hauteur libre de moins de 2,2 mètres, des locaux affectés au parcage et des locaux situés sous le niveau du sol et qui sont affectés aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Elle est utilisée dans le RRU, lequel prévoit des surfaces minimales pour chaque catégorie de pièces, et permet ainsi de définir des normes d'habitabilité.

#### *Les superficies spécifiques*

Certains modes de calcul de la surface sont adaptés à des besoins spécifiques.

Le Code du Logement parle ainsi de surface habitable, laquelle prend en considération la surface nette, compte tenu de la hauteur sous plafond et de la destination des pièces. Sont comptabilisées les surfaces au sol des locaux situés à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur sous plafond horizontal de 2,1 mètres minimum. Cette différence avec le RRU (2,2 mètres) s'explique par le fait que le Code, qui détermine les conditions auxquelles le bien doit satisfaire pour être mis en location, s'applique aux habitations existantes alors que le Règlement s'applique aux constructions neuves.

La réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments (PEB) s'écarte elle aussi des règles traditionnelles et parle de surface d'utilisation. Cette surface, qui permet de calculer la nécessité de renouvellement de l'air, prend en compte la surface nette plancher, mesurée hors murs extérieurs, en incluant toutefois les murs intérieurs, indépendamment de la hauteur sous plafond. Elle est donc délimitée par la paroi verticale qui enveloppe l'espace. Pour les escaliers et les planchers en pente, est prise en considération leur projection verticale sur le plan horizontal. La détermination de la surface d'utilisation ne tient pas compte des cages d'escaliers ou d'ascenseurs, des vides ainsi que des murs porteurs intérieurs.

Quant à la surface plancher de l'unité PEB, elle est mesurée au nu extérieur des murs de façade ainsi qu'à la moitié des murs mitoyens ou de séparation entre appartements. Les planchers étant supposés continus, il n'est pas tenu compte des séparations par des cloisons, des gaines, des cages d'escaliers et d'ascenseurs,... Contrairement au mode de calcul de la surface brute plancher utilisé en urbanisme, la surface plancher des vides supérieurs à quatre mètres carrés est cependant déduite.

De openbare woningbeheerders hebben ook hun eigen berekeningswijzen.

De BGHM definieert de oppervlakte van de woning, die wordt gebruikt om na te gaan of het project voldoet aan de minimumnormen, als de oppervlakte die wordt ingenomen tussen de binnenzijde van de buitenmuren, waarbij zolderkamers en bijgebouwen worden meegerekend wanneer zij rechtstreeks verbonden zijn met de woning voor zover de plafondhoogte ten minste 1,5 meter bedraagt, met uitzondering van de oppervlakte van terrassen en balkons en van gemeenschappelijke delen.

Citydev, dat middelgrote woningen bouwt, spreekt over gebruiksoppervlakte en bewoonbare oppervlakte, waarvan de berekeningswijze die van de privéontwikkelaars benadert. De bewoonbare oppervlakte houdt rekening met de bruto oppervlakte, tussen de buitenzijden van de buitenmuur en op de as van de gemene muur (met inbegrip van de gemene muur tussen de gemeenschappelijke en privatieve delen; kokers en technische schachten meegerekend). Voor lokalen onder het dak wordt de oppervlakte in rekening genomen voor zover de hoogte ten minste 1,2 meter bedraagt. Voor de terrassen wordt de bewoonbare oppervlakte in aanmerking genomen tussen de verticale wanden of verhogingen, maar zij worden net als de kelders, afzonderlijk geteld. Kelders en terrassen doen trouwens vragen rijzen, aangezien hun oppervlakten in variabele verhoudingen meetellen naargelang de operator.

Men verwachtte meer duidelijkheid van de bespreking op federaal niveau over de problematiek van de mede-eigendom en de hervorming van het Burgerlijk Wetboek. Dat Wetboek vermeldt voortaan: « De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatief deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar. » Toch vermeldt het Burgerlijk Wetboek, bij gebrek aan een bijgevoegde handleiding voor de opmeting, niet hoe die oppervlakte moet worden gemeten, en wordt dat overgelaten aan het oordeel van degene die de meting uitvoert.

De federale administratie Opnemingen & Waarderingen van haar kant maakt gebruik van de netto-oppervlakte (intra muros) voor de verticale scheidingen en de opstelling van basisakten, en de bruto-oppervlakte (extra muros) om het kadastrale inkomen te bepalen. Die categorieën worden echter niet gedefinieerd, maar overgelaten aan de landmeter. Voorts bestaat een onderscheid naargelang het gebouw is verdeeld in verschillende eigendommen per verdieping of aan één eigenaar toebehoort. In dat laatste geval spreekt

Les opérateurs publics de logement ont également leurs modes de calcul propres.

La SLRB définit la surface logement, utilisée pour vérifier si le projet répond aux normes minimales, comme la surface occupée entre nus intérieurs des murs extérieurs, prenant en compte les chambres mansardées et les annexes lorsqu'elles communiquent directement avec l'habitation pour autant que la hauteur sous plafond soit d'au minimum 1,5 mètre, à l'exclusion de la surface des terrasses et des balcons ainsi que des communs.

Citydev, qui produit du logement moyen, parle de surface d'utilisation et de surface habitable, dont le mode de calcul se rapproche de celui des développeurs privés. La surface habitable prend en compte la surface brute, entre nus extérieurs des murs de façades et à l'axe des murs mitoyens, en ce compris pour les mitoyens entre parties communes et privatives. Les gaines et les trémies techniques sont incluses. Pour les parties sous combles, est prise en compte la surface pour autant que la hauteur soit au minimum d'1,2 mètre. Pour les terrasses, la surface habitable prise en considération est la partie plane entre les parois verticales et les rehausses mais, à l'instar des caves, elles sont comptées séparément. Caves et terrasses posent d'ailleurs question puisque leurs surfaces comptent dans des proportions variables selon l'opérateur.

On espérait davantage de clarté de la discussion menée au niveau fédéral sur la problématique de la copropriété et de la réforme du Code civil. Ledit Code indique désormais que « l'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier ». Toutefois en l'absence de code de mesurage y annexé, le Code civil ne mentionne pas comment calculer cette superficie, laissée à l'appréciation de celui qui la mesure.

L'administration fédérale Mesures & Evaluations se réfère quant à elle à la surface nette (intra-muros) pour les divisions verticales et la rédaction des actes de base, et à la surface brute (extra-muros) pour déterminer le revenu cadastral. Ces catégories ne sont toutefois pas définies mais laissées à la discrétion du géomètre. Il existe par ailleurs une distinction selon que l'immeuble est divisé en propriétés différentes par niveau ou qu'il appartient à un seul propriétaire. Dans ce dernier cas, l'administration parle

de administratie ook over nuttige oppervlakte, waarbij aan de nettovloeroppervlakten de oppervlakten van kelders en terrassen worden toegevoegd, evenwel verschillend gewogen aangezien hun waarde niet identiek is aan die van de bewoonbare oppervlakten. Er bestaat echter geen enkele regel die een officiële status geniet.

Op Europees niveau hebben de landmeters een poging gedaan tot harmonisatie, met het voorstel om twee categorieën oppervlaktes te bepalen (de extra muros (bruto) en intra muros (netto) oppervlakte, met een lijst van verschillende bestemmingen (hoofdbestemming, bijkomende bestemming en restbestemming), waarbij voorzien werd in bijzondere gevallen (bovengronds, ondergronds en vide).

De intra muros oppervlakte wordt berekend binnen de buitenmuren, maar omvat de hele binnenruimte. De oppervlakte van de binnenmuren, de kokers en wanden wordt dus niet afgetrokken. Zij omvat de technische lokalen en de onderhoudslokalen, de ingebouwde kasten, de wanden, de zolderruimtes en de trappenhuizen waar de trap begint/eindigt, de liftschachten,... De extra muros oppervlakte wordt gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren en omvat niet de onbruikbare zolders, de decoratieve vides, de lichtbronnen en atriums...

Wat het voorstel van ordonnantie betreft tot slot, blijkt uit de toelichting dat het niet nodig is te voorzien in een extra sanctie, omdat het BWRO al voorziet in sancties in geval van niet conforme bekendmaking of het opstellen van niet conforme aktes. Het BWRO voorziet inderdaad in artikel 300 in een sanctieprincipe voor het niet naleven van de bepalingen, met name van artikel 281 (bekendmaking met vermelding van de wettelijke stedenbouwkundige bestemming), maar het wetboek bestraft geen leugenachtige bekendmakingen over de opgegeven oppervlaktes. ».

#### *II.2.2. Uiteenzetting van de heer Thierry Billiet, attaché architect bij Brussel Huisvesting*

De heer Thierry Billiet heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden :

« De teksten

Brussel Huisvesting baseert zich op de ordonnantie van 11 juli 2013, gewijzigd bij de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, alsook op het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, gewijzigd door het besluit van 9 maart 2006.

également de surface utile, laquelle ajoute aux surfaces nettes planchers les surfaces des caves ou des terrasses, néanmoins pondérées différemment dès lors que leur qualité n'est pas identique à celle des surfaces habitables. Il n'existe néanmoins aucune règle qui revêt un caractère officiel.

Au niveau européen, une harmonisation a été tentée par les géomètres, proposant de définir deux catégories de surfaces (surface extra-muros (brute) et surface intra-muros (nette)), répertoriant différentes affectations (destination principale, accessoire et résiduelle) et prévoyant des cas particuliers (hors-sol, sous-sol et vide).

La surface intra-muros se calcule à l'intérieur des murs extérieurs mais comprend tout l'intérieur. On ne déduit donc les superficies ni des murs intérieurs, ni des gaines et cloisons. Elle comprend les locaux techniques et de maintenance, les placards, les cloisons, les combles, les cages d'escaliers dans la limite de la projection de l'escalier au niveau accessible, les cages d'ascenseurs,... La surface extra-muros se mesure au nu extérieur des murs extérieurs. Elle ne comprend pas les combles inutilisables, les vides décoratifs, les puits de lumière et atriums,...

Enfin, concernant la proposition d'ordonnance, des développements il ressort qu'il n'est pas nécessaire de prévoir de sanction supplémentaire parce que le CoBAT prévoit déjà des sanctions en cas de publication non conforme ou de rédaction d'actes non-conformes. Le CoBAT prévoit effectivement en son article 300 un principe de sanction pour non-respect notamment des dispositions de l'article 281 (publicité avec mention de la destination urbanistique légale) mais le Code ne sanctionne aucunement les publicités mensongères quant aux surfaces renseignées. ».

#### *II.2.2. Exposé de M. Thierry Billiet, attaché architecte à Bruxelles Logement*

M. Thierry Billiet a tenu devant les commissaires le discours suivant :

« Les textes

Bruxelles Logement se base sur l'ordonnance du 11 juillet 2013, modifiée par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, ainsi que sur l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, modifié par l'arrêté du 9 mars 2006.

Het is belangrijk te preciseren dat Brussel Huisvesting zich enkel bezighoudt met te huur gestelde woningen. De opmeting ervan beoogt dus voornamelijk het maximum aantal bewoners te bepalen. Het besluit bepaalt inderdaad een minimumoppervlakte naargelang het aantal bewoners : achttien vierkante meter voor een persoon, achtentwintig vierkante meter voor twee personen, drieëndertig vierkante meter voor drie personen,...

Voor de berekening van de minimumoppervlakte wordt rekening gehouden met de vloeroppervlakte van de lokalen aan de binnenzijde van de woning die minstens 2,1 meter hoog zijn onder horizontaal plafond, alsook de oppervlaktes van de zolderkamers, tot 1,5 meter vrije hoogte onder het hellend dak. Bij co-housing worden de oppervlaktes gedeeld door het aantal bewoners. De oppervlakte van een gemeenschappelijke keuken die gebruikt wordt door vier personen wordt derhalve gedeeld door vier.

Doorgaans wordt een hoogte van 2,1 meter onder het plafond vereist, die verhoogd wordt tot 2,3 meter voor de woonkamer.

#### De praktijk

De oppervlaktes worden berekend met behulp van een telemeter, enkel aan de binnenzijde van de muren en de scheidingswanden. Alle lokalen worden gemeten, met uitzondering van de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de gemeenschappelijke inkomhal, de traphuizen,... en de kelders. De oppervlaktes die overdekt worden door een loggia en de gesloten balkons worden daarentegen in aanmerking genomen.

De bewoonbare oppervlakte, die enkel rekening houdt met de woonkamer, de eetkamer, de keuken en de kamers, moet 70 % van de totale oppervlakte uitmaken.

De lokalen van minder dan 2,1 meter hoog onder het plafond worden nooit in aanmerking genomen (evenmin als een kamer met een mezzanine met daarboven en daaronder 1,8 meter hoge ruimtes). De zolders worden enkel in aanmerking genomen op voorwaarde dat de helft van de oppervlakte minstens 2,1 meter hoog is, waarbij de opmeting slechts begint vanaf 1,5 meter onder de helling. ».

#### II.2.3. Gedachtewisseling

De heer Olivier de Clippele veronderstelt dat iedereen zou willen dat zijn eigen handleiding voor opmetingen veralgemeend wordt, zodat zijn praktijken niet gewijzigd worden. De rechtszekerheid vereist echter dat beslist wordt en dat een middenweg gevonden wordt.

Il est important de préciser que Bruxelles Logement ne s'occupe que des logements mis en location. Leur mesurage vise donc essentiellement à déterminer le nombre maximal d'occupants. L'arrêté détermine effectivement une surface minimale en fonction du nombre d'habitants : dix-huit mètres carrés pour une personne, vingt-huit mètres carrés pour deux personnes, trente-trois mètres carrés pour trois personnes,...

Pour le calcul de la surface minimale, sont comptabilisées les surfaces au sol des locaux situés à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur sous plafond horizontal de 2,1 mètres minimum, ainsi que les surfaces des locaux mansardés jusqu'à 1,5 mètre de hauteur libre sous la toiture inclinée. En cas de logement collectif, les superficies sont divisées par le nombre d'habitants. La surface d'une cuisine commune utilisée par quatre personnes est ainsi divisée par quatre.

En règle générale, une hauteur sous plafond de 2,1 mètres est exigée, qui est portée à 2,3 mètres pour le séjour.

#### La pratique

Les surfaces sont calculées à l'aide d'un télémètre, uniquement à l'intérieur des murs et des cloisons. L'ensemble des locaux sont mesurés à l'exception des pièces communes telles que les halls communs, les cages d'escaliers,... et des caves. Les surfaces couvertes par les loggias et les balcons fermés sont quant à elles prises en compte.

La surface habitable, qui ne tient compte que des séjour, salle à manger, cuisine et chambres, doit couvrir 70 % de la surface totale.

Les locaux dont la hauteur sous-plafond n'atteint pas 2,1 mètres ne sont jamais pris en considération (ainsi aussi d'une pièce partagée par une mezzanine offrant en-dessous et au-dessus de celle-ci des espaces d'1,8 mètre de haut). Les combles n'entrent en ligne de compte que pour autant que la moitié de la surface ait une hauteur minimale de 2,1 mètres et la mesure ne commence qu'à partir d'1,5 mètre sous la pente. ».

#### II.2.3. Échange de vues

M. Olivier de Clippele suppose que chacun voudrait que son propre code de mesurage soit généralisé de manière à ne pas modifier ses pratiques. La sécurité juridique impose toutefois que l'on tranche et que l'on trouve une médiane.



Overigens blijkt uit de uiteenzettingen dat de sanctie waarin artikel 300, 3° van het BWRO voorziet niet wordt toegepast voor het vermelden van een onjuiste meting. Moet voornoemd artikel dan aangepast worden?

Tevens verbaast het de volksvertegenwoordiger dat de gewestelijke huisvestingsdienst de badkamer, en soms zelfs de keuken uitsluit uit zijn onderzoek. Dat kan echter leiden tot een belangrijk verschil in oppervlakte.

Wat de mezzanines betreft, begrijpt de volksvertegenwoordiger dat de betrokken oppervlakte geen tweemaal in aanmerking wordt genomen, maar hij ziet minder waarom helemaal geen rekening ermee gehouden zou worden. Dergelijke inrichting kan evenwel het comfort van een woning verbeteren.

De heer Arnaud Verstraete stelt vast dat de toestand bijzonder complex geworden is, en leidt daaruit af dat een uniformering en vereenvoudiging vereist zijn. Thans is het moeilijk voor de Brusselaars over te gaan tot een raming van hun goed of tot een vergelijking met andermans goed.

De volksvertegenwoordiger vraagt zich af om welke reden telkens een verschillend systeem werd bepaald. Waarom moeten bijvoorbeeld voor het EPG de vides van meer dan vier vierkante meter afgetrokken worden van de vloeroppervlakte? Welke zin heeft dat op het vlak van de energie? Waarom is het systeem dat gehanteerd wordt bij de BGHM niet hetzelfde als bij Citydev?

De spreker wenst het advies van de experts over het nut van een harmonisatie van de praktijken in de richting van de Europese richtlijnen. Zijn die richtlijnen toepasbaar in Brussel? Kan de geldende regelgeving eraan aangepast worden, eventueel met uitzonderingen?

De heer Benoît Périlleux licht toe dat het logisch is dat de sanctie waarin artikel 300, 3° van het BWRO voorziet niet geldt voor het vermelden van onjuiste metingen, aangezien de in het BWRO bepaalde sancties enkel betrekking hebben op stedenbouwkundige aangelegenheden. De waarborg betreffende de oppervlakte ressorteert echter eerder onder consumentenbescherming.

Inzake de mogelijkheden tot vereenvoudiging, meent de spreker dat men zal pogen zich te baseren op de meest gehanteerde praktijken. Net als voor de grammatica worden de regels aangepast naargelang het gebruik. Zo is het wetboek van de Europese landmeters geen norm op Europees niveau geworden en de verschillende Staten blijven gebruik maken van heel variabele presentatievormen. In Frankrijk wordt bijvoorbeeld gesproken van T1,

Par ailleurs, il appert des exposés que la sanction prévue à l'article 300, 3°, du CoBAT ne s'applique pas au fait de mentionner un mesurage mensonger. S'agirait-il dès lors d'adapter ledit article?

Le député s'étonne aussi que l'Inspection régionale du Logement exclut de son examen la salle de bain, voire parfois la cuisine. Or, il peut en résulter une différence de surface importante.

Quant aux mezzanines, le député comprend que l'on ne prenne pas deux fois en considération la superficie concernée mais perçoit moins la raison pour laquelle on n'en tiendrait nullement compte. Ce genre d'aménagement peut pourtant améliorer le confort d'un logement.

M. Arnaud Verstraete constate que la situation est devenue particulièrement complexe et en déduit qu'uniformisation et simplification s'imposent. Il est aujourd'hui difficile pour les Bruxellois de se livrer à une estimation de leur bien ou à une comparaison avec celui d'autrui.

Le député s'interroge sur les raisons qui ont à chaque fois poussé à établir un système différent. Pourquoi doit-on par exemple, pour la PEB, déduire la surface plancher des vides supérieurs à quatre mètres carrés? Quel sens cela a-t-il d'un point de vue énergétique? Pourquoi le régime pratiqué à la SLRB n'est-il pas le même qu'à Citydev?

L'intervenant souhaite s'enquérir de l'avis des experts sur l'opportunité d'harmoniser les pratiques dans le sens des directives européennes. Ces directives sont-elles applicables à Bruxelles? Les réglementations en vigueur peuvent-elles s'y adapter, éventuellement avec des exceptions?

M. Benoît Périlleux explique qu'il est logique que la sanction prévue à l'article 300, 3°, du CoBAT ne s'applique pas au fait de mentionner un mesurage mensonger puisque les sanctions prévues au CoBAT ne concernent que les matières urbanistiques. Or, la garantie relative aux superficies relève plutôt de la protection du consommateur.

En ce qui concerne les possibilités de simplification, l'orateur croit qu'on tentera de se baser sur les pratiques majoritaires. A l'image de la grammaire, les règles s'adaptent en fonction de l'usage. Ainsi, le code des géomètres européens n'a pas réussi à devenir une norme au niveau européen et les différents Etats continuent à utiliser des formes de présentation très variables. En France, on parle ainsi de T1, T2, T3 plutôt que du nombre

T2, T3, eerder dan van het aantal kamers. De overheersende praktijken mogen niet op radicale wijze omgegooid worden.

Het is echter nodig het eens te worden over de opmeetwijze, rekening houdend met de meest courante praktijken en eventueel met vermelding van de bruto- en de netto-oppervlakte.

De spreker kan geen antwoord geven op de vraag inzake het aftrekken van de vides van meer dan vier vierkante meter van de vloeroppervlakte. De uitsluiting van de vides verhoogt alleszins de strengheid van de vereisten, berekend in verbruik per vierkante meter (in kilowatt/uur per vierkante meter per jaar – kWh/m<sup>2</sup>.jaar).

De heer Thierry Billiet voegt daaraan toe, met betrekking tot mezzanines, dat enkel oppervlaktes met een hoogte van ten minste 2,1 meter onder het plafond in aanmerking nemen een manier is om ervoor te zorgen dat grote personen eveneens comfortabel kunnen wonen.

De spreker ontkent niet dat het belangrijk is de berekeningswijze van de oppervlaktes te harmoniseren, maar wijst erop dat rekening gehouden moet worden met de doelstellingen van elke thans gebruikte methode. Brussel Huisvesting houdt zich bijvoorbeeld enkel bezig met de huur; bovendien beschikken de inspecteurs niet over voldoende tijd om bijvoorbeeld de dikte van een gemene muur uit te pluizen.

De spreker legt voorts uit dat de bewoonbare ruimtes, d.w.z. die bestemd voor de essentiële behoeften van het dagelijks leven – slapen, het bereiden en het nuttigen van maaltijden, verblijven – ten minste een oppervlakte van 70 % van de minimale oppervlakte moeten innemen. Van dat criterium wordt echter weinig gebruik gemaakt. Meestal is die 70 % bereikt.

\*  
\* \*

De voorzitter bedankt de sprekers.

De heer Olivier de Clippele hoopt dat men nu kan overgaan tot het onderzoek van het voorstel.

De heer Ridouane Chahid kondigt aan dat de meerderheid ook het voorstel wenst te onderzoeken vanaf de volgende vergadering.

de chambres. On ne peut bousculer de manière radicale les pratiques dominantes.

Il est toutefois nécessaire de se mettre d'accord sur la façon de mesurer, en tenant compte des pratiques les plus courantes et en annonçant éventuellement à la fois surface brute et surface nette.

Quant à la question relative à la déduction de la surface plancher des vides supérieurs à quatre mètres carrés pour ce qui est de la PEB, l'intervenant ne peut y répondre. Le fait d'exclure les vides augmente quoi qu'il en soit le niveau d'exigence, calculé en termes de consommation par mètre carré (en kilowatt-heure par mètre carré par an – kWh/m<sup>2</sup>.an).

M. Thierry Billiet ajoute, concernant la mezzanine, que ne prendre en considération que les surfaces présentant un hauteur sous plafond d'au moins 2,1 mètres est une manière de s'assurer que les personnes de grande taille puissent également vivre confortablement.

L'orateur ne nie pas l'intérêt d'harmoniser le mode de calcul des surfaces mais rappelle qu'il convient de tenir compte des objectifs poursuivis par chacune des méthodes en cours actuellement. Bruxelles Logement ne vise ainsi que la location; les inspecteurs ne disposent en outre pas du temps suffisant que pour connaître par exemple l'épaisseur d'un mur mitoyen.

L'intervenant explique encore que les locaux habitables, c'est-à-dire destinés aux besoins essentiels de la vie quotidienne – sommeil, préparation et prise de repas, séjour – doivent occuper au moins une surface équivalente à 70 % de la surface minimale. Ce critère est toutefois peu utilisé. La plupart du temps, ces 70 % sont atteints.

\*  
\* \*

Le président remercie les intervenants.

M. Olivier de Clippele espère qu'on peut maintenant passer à l'examen de la proposition.

M. Ridouane Chahid annonce que la majorité souhaite également examiner la proposition dès la prochaine réunion.

*Vergadering van 21 februari 2018*

De heer Olivier de Clippele concludeert uit de hoorzittingen dat er vele manieren bestaan om de oppervlakte van woningen in Brussel te berekenen en dat de hele sector nood heeft aan een reglementering.

Het onderzochte voorstel strekt ertoe de praktijk van de BVS te officialiseren, die reeds bijna door de hele sector wordt toegepast, teneinde op dezelfde wijze te werk te gaan in de drie Gewesten. Het zou immers jammer zijn om anders te werk te gaan buiten de hoofdstad. De beoogde doelstelling is de kandidaat-koper te garanderen dat de verstrekte informatie juist is.

Het voorstel verschilt weliswaar op een punt (de plafondhoogte) met de BVS-norm, maar de spreker laat die beslissing over aan de commissie.

Wat de sancties betreft, waren de indieners niet van plan om een bijkomende strafrechtelijke sanctie uit te vaardigen, aangezien de doelstelling meer onder het burgerlijk recht valt. Bovendien is het, met het oog op de verzadiging van de rechtbanken, niet zeker dat zo'n regeling doeltreffend was geweest. Als de informatie die aan de koper wordt verstrekt niet correct is, zijn de burgerrechtelijke sancties dus van toepassing. De sanctie bedoeld in artikel 281 lijkt bijgevolg voldoende. De volksvertegenwoordiger zegt evenwel dat hij openstaat voor discussie.

De heer Ridouane Chahid stelt vast dat de oppervlakteberekeningmethode onderwerp van discussie is tussen de verschillende spelers, d.w.z. de architecten, de notarissen, de BVS, maar ook binnen de besturen van het Gewest. Ieder heeft zijn eigen opmeettechniek en vindt dat die de meest betrouwbare is.

Sinds het begin van de besprekingen heeft de PS gewenst dat er hoorzittingen werden gehouden, zodat de commissie kon worden ingelicht over de huidige praktijken, maar ook en vooral waarnaar men moet streven. Als het parlement een opmeetmethode aanneemt, zal dat immers een primeur zijn voor België. Het Gewest heeft dus geen recht om fouten te maken of te gissen.

De PS-fractie is niet gekant tegen een harmonisatie van de opmeetmethode. Integendeel, zij vindt dat die bepaalde transacties kan verbeteren, de kopers en verkopers beschermen of zelfs de besturen helpen om bepaalde gegevens te verzamelen. Maar om daartoe te komen, moet men het nog eens worden over een handleiding voor de opmeting en over de op te meten oppervlakte (netto of bruto).

*Réunion du 21 février 2018*

M. Olivier de Clippele conclut des auditions qu'il existe de multiples façons de calculer la superficie des logements à Bruxelles et que la nécessité d'édicter une réglementation est partagée par l'ensemble du secteur.

La proposition à l'examen vise à officialiser la pratique de l'UPSI, déjà appliquée par la quasi-totalité du secteur, de manière à procéder de façon identique dans les trois Régions. Il serait effectivement dommage d'opérer différemment à l'extérieur de la capitale. L'objectif poursuivi est de garantir l'exactitude des informations données à l'amateur.

La proposition diffère certes sur un point par rapport à la norme UPSI (la hauteur sous plafond prise en compte) mais l'orateur laisse à la commission le soin de trancher.

Concernant les sanctions, les auteurs n'entendaient pas édicter de sanction pénale supplémentaire, l'objectif relevant davantage du civil. Par ailleurs, au vu de l'engorgement des tribunaux, il n'est pas sûr qu'un tel régime eût été efficace. Si les informations délivrées à l'acheteur ne sont pas correctes, ce sont donc les sanctions civiles qui s'appliquent. La sanction prévue à l'article 281 semble dès lors suffisante. Le député se dit toutefois ouvert à la discussion.

M. Ridouane Chahid constate que la méthode de calcul des superficies fait débat entre les différents acteurs que sont les architectes, les notaires, l'UPSI mais aussi au sein des administrations de la Région. Chacun a sa technique de mesurage propre et chacun pense que la sienne est la plus fiable.

Dès le début des discussions, le groupe PS a souhaité la tenue d'auditions afin que la commission puisse être éclairée sur les pratiques actuelles mais aussi et surtout vers quoi il conviendrait de tendre. En effet, si le Parlement est amené à adopter une méthode de mesurage, ce serait une première pour la Belgique. La Région n'a donc pas le droit à l'erreur ou à l'approximation.

Le groupe PS n'est pas opposé à une harmonisation de la méthode de calcul ; il estime au contraire que celle-ci peut améliorer certaines transactions, protéger les acheteurs et les vendeurs, voire même aider les administrations à collecter certaines données. Mais pour y aboutir encore faut-il se mettre d'accord sur un code de mesurage et sur la surface (nette ou brute) à mesurer.

Het voorstel van ordonnantie roept nog enkele vragen en bezorgdheden op over punten waarover de deskundigen zelf terughoudend waren.

Allereerst, en daarop werd gewezen, bestaat een reëel gevaar van impact op de verkoop- of aankoop prijs van een woning per vierkante meter, maar ook op de huurprijs. Momenteel meet de EPB-certificator bij de verkoop de netto-oppervlakte op, wat geen bijkomende kosten meebrengt.

Wat de oppervlakte die in aanmerking wordt genomen voor de berekeningswijze betreft, blijkt vervolgens dat iedere methode telkens beantwoordt aan specifieke doelen. Een harmonisering van de verschillende spelers lijkt moeilijk, ondanks het feit dat de BVS van zijn kant erin geslaagd is om een handleiding voor de opmeting op te stellen die verspreid kon worden binnen zijn pool van vaklui en promotoren.

Met welke hoogte moet men voorts rekening houden om de oppervlakte te berekenen? De Kamer van de Notarissen preciseerde in dat verband dat de ontwikkelingen van het voorstel niet nader bepaalden op welke wijze die hoogte werd berekend, wat tot rechtsonzekerheid leidde.

Wanneer men bovendien een berekeningsmethode wil opleggen die de verkoper en de koper moet beschermen, maar ook iedere bekendmaking of informatie over een goed transparanter moet maken, moet dat door een expert of een professional worden gedaan. Daar zegt het voorstel niets over. Zoals het momenteel is opgesteld, laat het privépersonen de mogelijkheid om de oppervlakte op te meten. Hoe valabel zijn de verstrekte gegevens dan? De heer Olivier de Clippele heeft zich afgevraagd of het nuttig is om het sanctiesysteem in het BWRO te wijzigen. Het foutenrisico is namelijk enorm en het Wetboek regelt de stedenbouwkundige aangelegenheden terwijl de waarborg inzake oppervlakten eerder onder de consumentenbescherming valt.

Ten slotte is de PS niet tegen een harmonisering van de methode voor de opmeting van oppervlakten, maar er moeten nog veel punten nader worden bepaald om rechtszekerheid te garanderen. De verdienste van het voorstel ligt in het feit dat het geleid heeft tot een debat en tot een begin van een denkoefening over een belangrijk onderwerp dat niet aan het toeval of aan improvisatie mag worden overgelaten. Men moet waakzaam blijven en zorgen voor coherentie om verschillen tussen de Gewesten te voorkomen. Voorts twijfelt de spreker eraan of dergelijke regels moeten worden opgenomen in het BWRO.

Om al die redenen, schaarde de PS-fractie zich niet achter dit voorstel van ordonnantie, dat in deze versie niet kan worden geamendeerd.

La proposition d'ordonnance suscite encore quelques interrogations et craintes sur des points à propos desquels les experts eux-mêmes ont émis des réserves.

Tout d'abord, et cela a été rappelé, il existe un réel risque d'impact sur le prix de vente ou d'achat d'un logement par mètre carré mais aussi sur le loyer. Or, aujourd'hui, lors de toute vente, un mesurage (de la surface nette) est effectué par le certificateur PEB, qui n'engendre pas de coût supplémentaire.

Ensuite, concernant la surface à prendre en compte pour le mode de calcul, il apparaît que chacune des méthodes répond à chaque fois à des objectifs particuliers. Une harmonisation des différents acteurs semblent difficile et ce malgré que l'UPSI soit de son côté parvenue à établir un code de mesurage qui a pu être diffusé au sein de son pôle de praticiens et de promoteurs.

Par ailleurs, quelle est la hauteur dont il faut tenir pour mesurer la surface? La Chambre des notaires précisait à ce propos que les développements de la proposition ne précisait pas la manière de mesurer cette hauteur, ce qui amenait une insécurité juridique.

De plus, si l'on souhaite imposer une méthode de calcul censée protéger le vendeur et l'acheteur mais aussi rendre davantage transparente toute publicité ou information concernant un bien, cela doit être fait par un expert ou un professionnel. Or, la proposition reste muette à ce sujet. Telle que rédigée actuellement, elle laisse la possibilité à un particulier de mesurer la surface. Quid dès lors de la validité des renseignements fournis? M. Olivier de Clippele s'est interrogé sur l'intérêt de modifier le régime de sanction prévu au CoBAT. Or, le risque d'erreur est énorme et le Code règle les matières urbanistiques alors que la garantie relative aux superficies relève plutôt de la protection du consommateur.

En définitive, si le PS n'est pas opposé à une harmonisation de la méthode de mesurage des superficies, de nombreux points doivent encore être précisés afin de garantir une sécurité juridique. La proposition a le mérite d'avoir amené le débat et un début de réflexion sur un sujet important mais qui ne peut être laissé au hasard ou à l'improvisation. Il convient de rester vigilants et d'assurer une cohérence afin d'éviter les disparités entre les différentes Régions. A titre accessoire, l'orateur doute enfin que ce type de réglementation doive figurer dans le CoBAT.

Pour toutes ces raisons, le groupe PS ne soutient pas la proposition d'ordonnance telle que proposée et qui ne peut être amendée en l'état.

De heer Olivier de Clippele zegt dat hij ontgoocheld is en dat hij betreurt dat de meerderheid zich zonder meer tegen het voorstel kant, zonder zelfs te pogen om het te amenderen.

Het was niet gemakkelijk om dit voorstel in te dienen. De goedkeuring ervan legt de verkoper inderdaad bijkomende lasten op. De MR-fractie is evenwel van mening dat de zekerheid van de vastgoedmarkt een ingreep vergt.

De heer Ridouane Chahid zegt dat de meerderheid de tekst eventueel zou hebben gewijzigd maar dat zij het ook niet eens is met de toelichting, die niet kan worden geamendeerd. De volksvertegenwoordiger zegt dat hij er evenwel niet tegen gekant is om daarover in een werkgroep te praten.

De spreker vindt dat men de actoren er stap voor stap moet toe brengen om het eens te geraken.

De heer Olivier de Clippele zegt dat zulks erop zou neerkomen dat men de actoren zou vragen om het werk van de volksvertegenwoordigers te doen. Die laatsten moeten evenwel hun verantwoordelijkheid nemen en bewijzen dat ze in staat zijn om een tekst aan te nemen.

De heer Ridouane Chahid zegt dat zijn enige bezorgdheid erin bestaat om rechtszekerheid te garanderen.

Mevrouw Julie de Groote deelt de opmerkingen van de heer Ridouane Chahid.

De heer Fabian Maingain zegt dat de MR een standpunt moet innemen: ofwel gaat men over tot de stemming over het voorstel, ofwel stelt men een werkgroep samen. De volksvertegenwoordiger zou hoe dan ook graag hebben dat er een tekst komt.

De heer Olivier de Clippele zegt dat hij akkoord gaat met de oprichting van een werkgroep op voorwaarde dat er een tekst komt tegen het einde van de zittingsperiode.

De voorzitter zegt dat een werkgroep zal bijeenkomen tussen 19 april en 17 mei 2018, om 9.30 uur.

#### *Vergadering van 27 februari 2019*

De heer Olivier de Clippele stelt vast dat de werkgroep geen enkel akkoord heeft kunnen bereiken en stelt voor de algemene bespreking af te ronden en over te gaan tot de stemmingen.

M. Olivier de Clippele se dit déçu et déplore que la majorité s'oppose simplement à la proposition sans même tenter de l'amender.

La proposition n'était pas facile à déposer. Son adoption impose effectivement des charges supplémentaires au vendeur. Toutefois, le groupe MR estime que la sécurité du marché immobilier nécessite une intervention.

M. Ridouane Chahid explique que la majorité aurait éventuellement modifié le texte mais qu'elle ne partage pas non plus l'ensemble des développements, qui eux ne peuvent être amendés. Le député ne se dit toutefois pas opposé à en discuter en groupe de travail.

L'orateur estime encore qu'il faut amener peu à peu les acteurs à se mettre d'accord.

M. Olivier de Clippele estime qu'il s'agirait là de demander aux acteurs d'effectuer le travail des députés. Or, ces derniers doivent prendre les responsabilités et se montrer capables d'adopter un texte.

M. Ridouane Chahid explique que son seul souci est de garantir au mieux la sécurité juridique.

Mme Julie de Groote partage les observations de M. Ridouane Chahid.

M. Fabian Maingain considère qu'il revient au MR de se positionner: soit on passe au vote de la proposition, soit on constitue un groupe de travail. Le député préfère en tout cas que l'on aboutisse à un texte.

M. Olivier de Clippele se dit d'accord avec la mise en place d'un groupe de travail pourvu qu'il aboutisse à un texte avant la fin de la législature.

Le président annonce la tenue d'un groupe de travail les 19 avril et 17 mai 2018 à 9 h 30.

#### *Réunion du 27 février 2019*

Constatant que le groupe de travail n'est parvenu à aucun accord, M. Olivier de Clippele propose que l'on clôture la discussion générale et que l'on procède aux votes.

### III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

#### *Artikel 1*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

#### *Artikel 2*

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

#### **Stemming**

Artikel 2 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 3.

De heer Olivier de Clippele betreurt dat de meerderheid de gelegenheid niet heeft aangegrepen om de tekst aan te nemen, eventueel met amendementen. Het feit dat er zes wijzen bestaan om de oppervlakte van een appartement te meten geeft aanleiding tot moeilijkheden, zowel voor de eigenaars-verkopers als voor de kopers. Dat was dus een kwestie van rechtszekerheid.

### IV. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie

Het voorstel van ordonnantie wordt in zijn geheel verworpen met 10 stemmen tegen 3.

– *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

*Le Rapporteur,*

Ridouane CHAHID

*Le Président,*

Mohamed AZZOUZI

### III. Discussion des articles et votes

#### *Article 1<sup>er</sup>*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 1<sup>er</sup> est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

#### *Article 2*

Cet article ne suscite aucun commentaire.

#### **Vote**

L'article 2 est rejeté par 10 voix contre 3.

M. Olivier de Clippele regrette que la majorité n'ait pas saisi la balle au bond pour adopter le texte, éventuellement en l'amendant. La coexistence de six façons de mesurer la surface d'un appartement est source de difficultés tant pour les propriétaires vendeurs que pour les acheteurs. C'était donc une question de sécurité juridique.

### IV. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance

L'ensemble de la proposition d'ordonnance est rejeté par 10 voix contre 3.

– *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

*De Rapporteur,*

Ridouane CHAHID

*De Voorzitter,*

Mohamed AZZOUZI