

PUBLICATIE VAN DE RIJKSCOMMISSIE VOOR GEODESIE
EN HET INSTITUUT VOOR BOUWRECHT

RECHTSVERGELIJKENDE STUDIE NAAR DE KENBAARHEID
VAN DE PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSTOESTAND
VAN ONROEREND GOED IN
ENGELAND, FRANKRIJK, BELGIË EN WEST-DUISTLAND

DOOR
M. H. KOERT

1988
RIJKSCOMMISSIE VOOR GEODESIE, THUISSEWEG 11, DELFT
INSTITUUT VOOR BOUWRECHT, WASSENAARSEWEG 23, DEN HAAG

GEDRUKT IN NEDERLAND BIJ W. D. MEINEMA B.V., DELFT

ISBN 90 6132 236 7

VOORWOORD

Gedurende de periode september 1986 / september 1987 werd door mij in het kader van een student-assistentschap bij de Sectie Recht van de Faculteit der Geodesie deelgenomen aan een onderzoek naar de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed. Dit onderzoek wordt in opdracht van de voorlopige Raad voor de Vastgoedinformatie (RAVI) uitgevoerd door het Instituut voor Bouwrecht in samenwerking met de Technische Universiteit Delft. Aanleiding voor het onderzoek vormt de op dit moment nog ontoereikend geregelde kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand in Nederland. Naast een inventarisatie van de voornaamste, uit wet- en regelgeving voortvloeiende eigendoms- en gebruiksbeperkingen met betrekking tot onroerend goed, waarvan de eerste resultaten in de afstudeerscriptie van Leo van der Sluijs zijn gepresenteerd, omvat het onderzoek tevens een rechtsvergelijkende studie naar de wijze waarop in de ons omringende landen in de onderhavige kenbaarheid wordt voorzien. Het in het kader van laatstgenoemd onderzoek verzamelde materiaal vormt het uitgangspunt voor deze scriptie; de hierin geformuleerde conclusies komen geheel voor rekening van ondergetekende.

Tot besluit wil ik gaarne een woord van dank richten tot de hierna genoemde personen, die mij gedurende het onderzoek met raad en daad terzijde hebben gestaan. Allereerst de afstudeerdocent prof. mr. P. de Haan onder wiens enthousiaste leiding ik in de toekomst mijn werkzaamheden bij de Faculteit der Geodesie niet meer als "student" maar nog wel "in opleiding" hoop voort te zetten. Voorts mr. P.G.A. Noordanus, wetenschappelijk directeur van het Instituut voor Bouwrecht, die mij ten behoeve van het onderzoek introduceerde in de hem welbekende "Haagse kringen", mijn mede-onderzoekers Hans Beestman en Leo van der Sluijs met wie ik in het afgelopen jaar zeer prettig heb samengewerkt en tenslotte mevr. R.R.R. Heemskerk die het typwerk voor mij verzorgde.

Delft, augustus 1987

Marleen Koert

INHOUDSOPGAVE

LIJST VAN AFKORTINGEN

viii

1.	INLEIDING	
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Werkwijze	2
1.3.	Verslaglegging	3
2.	ENGELAND	
2.1.	Overzicht van het Engelse rechtstelsel	5
2.1.1.	Rechtsbronnen	5
2.1.2.	Codificatie van 1925	5
2.1.3.	Onroerend goed	5
2.2.	Kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand	6
2.2.1.	Inleiding	6
2.2.2.	Land Registry	7
2.2.3.	Organisatie en samenhang	9
2.3.	Kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand	10
2.3.1.	Inleiding	10
2.3.2.	Aantekening in het Land Registry	12
2.3.3.	Local land charges registers	13
2.3.4.	Aanvullende registraties	18
2.4.	Overdracht van onroerend goed	19
2.5.	Toekomstige ontwikkelingen	21
2.6.	Bijlagen	21
3.	FRANKRIJK	
3.1.	Overzicht van het Franse rechtstelsel	37
3.1.1.	Rechtsbronnen	37
3.1.2.	Code Civil	37
3.1.3.	Onroerend goed	38
3.2.	Kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand	39
3.2.1.	Inleiding	39
3.2.2.	Kadaster	39
3.2.3.	Openbare Registers	41
3.2.4.	Organisatie en samenhang	42
3.3.	Kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand	43
3.3.1.	Inleiding	43
3.3.2.	Overschrijving in de openbare registers	45
3.3.3.	Plan d'Occupation des Sols	46
3.3.4.	Certificat d'Urbanisme	49
3.4.	Overdracht van onroerend goed	55
3.5.	Toekomstige ontwikkelingen	57
3.6.	Bijlagen	58
4.	BELGIE	
4.1.	Overzicht van het Belgische rechtstelsel	69
4.1.1.	Rechtsbronnen	69
4.1.2.	Burgerlijk Wetboek	69

4.1.3.	Onroerend goed	69
4.2.	Kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand	70
4.2.1.	Inleiding	70
4.2.2.	Kadaster	70
4.2.3.	Hypotheken	72
4.2.4.	Registratie	74
4.2.5.	Organisatie en samenhang	75
4.3.	Kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand	75
4.3.1.	Inleiding	75
4.3.2.	Overschrijving in de hypotheekregisters	76
4.3.3.	Inlichtingen te verstrekken door de openbare besturen	77
4.3.4.	Stedebouwkundig Attest	79
4.4.	Overdracht van onroerend goed	81
4.5.	Toekomstige ontwikkelingen	83
4.6.	Bijlagen	84
5.	WEST-DUITSLAND	
5.1.	Overzicht van het Duitse rechtsstelsel	89
5.1.1.	Rechtsbronnen	89
5.1.2.	Bürgerliches Gesetzbuch	89
5.1.3.	Onroerend goed	90
5.2.	Kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand	91
5.2.1.	Inleiding	91
5.2.2.	Grundbuch	91
5.2.3.	Liegenschaftskataster	93
5.2.4.	Organisatie en samenhang	94
5.3.	Kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand	95
5.3.1.	Inleiding	95
5.3.2.	Aantekening in het Grundbuch	97
5.3.3.	Aantekening in het Liegenschaftskataster	97
5.3.4.	Baulastenverzeichnis	101
5.4.	Overdracht van onroerend goed	102
5.5.	Toekomstige ontwikkelingen	104
5.6.	Bijlagen	106
6.	PUBLIEKRECHTELIJKE KENBAARHEIDSMEECHANISMEN	
6.1.	Begripsomschrijving	109
6.2.	Overzicht	109
6.2.1.	Engeland	109
6.2.2.	Frankrijk	110
6.2.3.	België	111
6.2.4.	West-Duitsland	111
6.3.	Analyse	112
6.3.1.	Criteria	112
6.3.2.	Bestuursniveau	114
6.3.3.	Vorm	115
6.3.4.	Rechtswerking	116
6.3.5.	Relatie	117
6.4.	Ontwikkeling	118
6.4.1.	Veranderend eigendomsbegrip	119
6.4.2.	Stedebouwkundige- en planningswetgeving	120
6.4.3.	Automatisering	121

7.	CONCLUSIES	123
	SAMENVATTING	127
	LITERATUUROPGAVE	131

LIJST VAN AFKORTINGEN

abbb	algemene beginselen van behoorlijk bestuur
AGB	Automatisiertes Grundbuch
ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
BBW	Belgisch Burgerlijk Wetboek
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BW	Burgerlijk Wetboek
CCF	Code Civil Français
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
FIDJI	Fichier Informatif des Données Juridiques Immobilières sur les immeubles
GBD	Grundbuchordnung
JKR	Instructie Kadaster Reorganisatie
KB	Koninklijk Besluit
MAJIC	Mise à Jour des Informations Cadastreales
MB	Ministerieel Besluit
NBW	Nieuw Burgerlijk Wetboek
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
POS	Plan d'Occupation des Sols
RAVI	voorlopige Raad voor de Vastgoedinformatie
VBR	Vereniging voor Bouwrecht
WOB	Wet Openbaarheid van Bestuur
WPNR	Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het absolute genots- en beschikkingsrecht verbonden aan het recht van eigendom, wordt behalve met rechten waaraan een privaatrechtelijke rechtsverhouding ten grondslag ligt, in toenemende mate beperkt door rechten van publiekrechtelijke aard. Deze van overheidswege opgelegde eigendoms- en gebruiksbeperkingen met betrekking tot onroerend goed worden aangeduid als publiekrechtelijke beperkingen. Tezamen vormen de uit wet- en regelgeving voortvloeiende beperkingen de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed.

Het verschijnsel publiekrechtelijke beperking is niet nieuw; al in de 19e eeuw werden in het kader van het algemeen belang bij administratief besluit eigendoms- en gebruiksbeperkingen opgelegd. Toentertijd richtten deze beperkingen zich met name op de aanleg en het onderhoud van wegen en de uitvoering van publieke werken op andermans grond. De laatste decennia heeft evenwel een enorme uitbreiding plaatsgevonden, niet alleen wat betreft het aantal publiekrechtelijke beperkingen maar ook wat betreft de eraan ten grondslag liggende motieven. De belangrijkste categorie wordt thans gevormd door de uit stedenbouwkundige- en planingswetgeving voortvloeiende voorschriften en beperkingen ten aanzien van de bestemming en het gebruik van onroerend goed. Kennisname van deze ingrijpende beperkingen is noodzakelijk voor een ieder die van plan is onroerend goed te kopen dan wel te bouwen.

Wat betreft de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand werd aanvankelijk het volgende principe gehanteerd: publiekrechtelijke beperkingen vloeien voort uit wet- en regelgeving waarvan een ieder wordt geacht op de hoogte te (kunnen) zijn. Mede als gevolg van de sterke uitbreiding van het aantal publiekrechtelijke beperkingen in de tweede helft van deze eeuw, is toepassing van dit principe thans niet meer reëel. Het is onredelijk om te veronderstellen dat een ieder in staat is om zonder speciale maatregelen zoals bijvoorbeeld een registratie het bestaan en de reikwijdte te ontdekken van de beperkingen die op een bepaald onroerend goed rusten.

In Nederland wordt de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand op dit moment nog onvoldoende gewaarborgd. Slechts een tiental publiekrechtelijke beperkingen wordt krachtens de aan de beperking ten grondslag liggende wetgeving of de Instructie Kadaster Reorganisatie (IKR) middels een aantekening in de kadastrale legger kenbaar gemaakt. Hoewel in de nieuwe Kadasterwet die gelijktijdig met het NBW ingevoerd zal worden, ruimte geboden wordt voor uitbreiding van het aantal voor inschrijving vatbare beperkingen, is hier nog geenszins sprake van een algemene regeling. Naast het systeem van kadastrale aantekeningen wordt voorts in toenemende mate gebruik gemaakt van de mogelijkheid de aan de in het kadaster aan te tekenen publiekrechtelijke beperkingen ten grondslag liggende besluiten over te schrijven in de openbare registers. Voor het verkrijgen van een volledig overzicht van de op onroerend goed rustende publieke lasten zijn bovenvermelde maatregelen (vooralsnog) ontoereikend. Daar een goede kenbaarheid zowel voor de overheid als voor het rechtsverkeer van groot belang is, is verbetering van deze situatie op korte termijn gewenst.

Thans wordt deze problematiek door het Instituut voor Bouwrecht in samenwerking met de Technische Universiteit Delft in opdracht van de voorlopige Raad voor de Vastgoedinformatie (RAVI) nader bestudeerd. Het te verrichten onderzoek omvat drie delen:

- (1) een inventarisatie van de voornaamste, uit eigendoms- en gebruiksbeperkende wet- en regelgeving voortvloeiende (eventueel voor registratie in aanmerking komende) publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot onroerend goed;
- (2) een rechtsvergelijkende studie naar de wijze waarop in de ons omringende landen, te weten Engeland, Frankrijk, België en West-Duitsland in de onderhavige kenbaarheid wordt voorzien;
- (3) een enquête bij de verschillende betrokken actoren (overheidsinstellingen, notariaat, advocatuur en makelaardij) naar de mate waarin zich op dit moment problemen ten aanzien van de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand voordoen en de wijze waarop de hierop van toepassing zijnde informatievoorziening thans georganiseerd is.

Begin 1988 zullen de resultaten van het hierboven omschreven onderzoek door de RAVI gepubliceerd worden.

Het in het kader van het rechtsvergelijkende onderzoek verzamelde materiaal vormt het uitgangspunt voor deze scriptie; de hierin geformuleerde conclusies komen geheel voor rekening van schrijfster dezes.

1.2. Werkwijze

Het rechtsvergelijkend onderzoek naar de wijze waarop in de ons omringende landen in de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed wordt voorzien, is hoofdzakelijk gebaseerd op literatuurstudie. De hiertoe in de loop van het onderzoek verzamelde boeken en tijdschriftartikelen zijn afkomstig uit verschillende bibliotheken:

- de bibliotheek van de Faculteit der Geodesie van de Technische Universiteit Delft;
- de bibliotheek van het Instituut voor Bouwrecht ('s-Gravenhage);
- de bibliotheek van de Koninklijke Notariële Broederschap ('s-Gravenhage);
- de bibliotheek van de Rijks Planologische Dienst ('s-Gravenhage);
- de bibliotheek van het Ministerie van VROM ('s-Gravenhage);
- de bibliotheek van de Erasmus Universiteit (Rotterdam).

Voorts zijn in het kader van het onderzoek brieven naar een aantal buitenlandse instanties en contactpersonen gezonden met het verzoek om aanvullende informatie. Tenslotte kunnen hier niet onvermeld blijven de leerzame ontmoetingen die onder leiding van prof. mr. J.L.G. Henssen hebben plaatsgevonden met mr. Prior, de Chief Land Registrar van het Land Registry uit Engeland en dhr. van Hemelrijcke, werkzaam bij het Belgische Kadaster.

1.3. Verslaglegging

Dit inleidende hoofdstuk wordt besloten met een toelichting op de opbouw van de scriptie. In de hoofdstukken 2 tot en met 5 wordt uitvoerig beschreven op welke wijze in de vier onderscheiden landen de kenbaarheid van zowel de privaatrechtelijke als de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed wordt gewaarborgd. De beschrijving per land steunt op een vijftal aspecten:

- een overzicht van het betreffende rechtsstelsel;
- de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand;
- de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand;
- de overdracht van onroerend goed;
- toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de registratie van onroerend goed.

Deze wijze van behandelen heeft een tweeledig doel. Enerzijds vormen de landen-hoofdstukken zelfstandige eenheden die de kenbaarheid van de rechtstoestand van onroerend goed binnen het aldaar gehanteerde rechtsstelsel weergeven. Anderzijds wordt door een consistente behandeling het signaleren van overeenkomsten dan wel verschillen tussen de landen onderling vereenvoudigd.

Ten behoeve van de beschrijving van de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt het begrip "publiekrechtelijk kenbaarheidsmechanisme" geïntroduceerd. Dit begrip wordt in hoofdstuk 6 toegelicht. Aansluitend worden de per land onderscheiden kenbaarheidsmechanismen nader geanalyseerd. In hoofdstuk 7 worden de belangrijkste uit deze analyse voortvloeiende resultaten kort weergegeven.

Tenslotte volgt een overzicht van de geraadpleegde literatuur. Dit overzicht is samengesteld aan de hand van een vijftal categorieën: Algemeen, Engeland, Frankrijk, België en West-Duitsland. De categorie Algemeen vermeldt de literatuur die ofwel ten behoeve van twee of meer van de onderscheiden landen of ten behoeve van de kenbaarheidsproblematiek in het algemeen is geraadpleegd. De inhoud van de landen-categorieën spreekt voor zich. Voetnoten in de tekst worden alleen gehanteerd indien een verantwoorde beschrijving van de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand dit uitdrukkelijk vereist. Voor de meer algemene aspecten van de hier bestudeerde problematiek wordt dan ook volstaan met verwijzing naar de in de literatuuropgave vermelde handboeken.

2. ENGELAND

2.1. Overzicht van het Engelse rechtsstelsel

2.1.1. Rechtsbronnen

Het Engelse recht (geldend voor Engeland & Wales) vindt z'n oorsprong in het gewoonterecht (customary law) zoals dat voor de komst van de Normandiërs in 1066 in Engeland toegepast werd. Behoudens een aantal algemeen verspreide regels, verschilde dit recht van regio tot regio. De inval van William the Conqueror in 1066 bracht grote veranderingen met zich mee, niet alleen op politiek en maatschappelijk gebied, maar ook op het gebied van de rechtsvorming. In al deze opzichten was er sprake van een toenemende centralisering. Wat betreft de rechtsvorming, zorgden de rechtsmacht van de Koning en later diens verschillende "Courts of Law" voor een zekere uniformiteit in de uitleg en toepassing van het heersende gewoonterecht. Langzamerhand werd een stelsel van regels opgebouwd wat op identieke gevallen toegepast kon worden. Hieruit ontwikkelde zich geleidelijk een voor geheel Engeland geldend rechtsstelsel, de common law. In de loop van de tijd bleek echter dat de common law door haar starre karakter in bepaalde gevallen ontoereikend was. Om hieraan enigszins tegemoet te komen ging de Lord Chancellor er toe over op grond van de algemene regels van billijkheid (in equity), aanvullende regels uit te vervaardigen. Toch ontstond langzaam maar zeker de behoefte aan wettelijke regelingen, temeer daar het rechtersrecht (case law) steeds onoverzichtelijker werd. Hierin werd voorzien door de invoering van statute law: de Koning kon met goedkeuring van het Parlement door middel van wetten de common law en equity, wijzigen, afschaffen of vervangen. De bovengeschetste ontwikkelingen hebben er toe geleid dat het huidige Engelse recht gevoed wordt door vier verschillende rechtsbronnen: customary law, common law, equity en statute law.

2.1.2. Codificatie van 1925

Tegenwoordig komt de nadruk steeds meer op statute law (het door het Parlement gecodificeerde recht) te liggen. Een groot deel van het nieuwere Engelse recht is dan ook van het Parlement afkomstig. In 1925 ontstonden zo een aantal wetten die enerzijds als een vernieuwing en anderzijds als een gedeeltelijke codificatie van het Engelse zakenrecht beschouwd kunnen worden. Als belangrijkste kunnen hier genoemd worden de Law of Property Act, de Land Registration Act en de Land Charges Act.

2.1.3. Onroerend goed

In tegenstelling tot het Romeinsrechtelijke systeem, heeft het onroerend goed recht (real property law) zich in Engeland afzonderlijk ontwikkeld van het recht met betrekking tot roerend goed (personal property law). Mede dankzij de codificatie van 1925 zijn deze twee rechtsgebieden geleidelijk dichter bij elkaar gekomen. Sinds 1925 is het onderscheid tussen onroerend goed en roerend goed onder meer nog van belang voor de wijzen van vervreemding en voor de verjaringstermijnen (12 jaar voor onroerend goed en 6 jaar voor roerend goed). Het belangrijkste verschil is echter dat er (in principe) met betrekking tot onroerend goed geen recht van eigendom bestaat, terwijl dit ten aanzien van roerend goed wel mogelijk is.

In theorie behoort alle grond aan de Kroon; andere rechtssubjecten hebben slechts een daarvan afgeleid gebruiks- en genotsrecht (seisin). Dit recht ligt tussen het Romeinsrechtelijke recht van eigendom en recht van bezit. Degene die over een dergelijk recht beschikt, is eigenaar van een zogenaamd "estate in land". Naar gelang er sprake is van common law of equity spreekt men respectievelijk over legal of equitable estate. Een legal estate is te vergelijken met ons zakelijk recht, een equitable estate is dit in mindere mate.

De Law of Property Act 1925 reduceerde het oorspronkelijk grote aantal estates tot twee:

- estate in fee simple absolute in possession (freehold estate)
Dit recht is vergelijkbaar met het allodiale recht van eigendom; het geeft bevoegdheid tot de feitelijke beheersing van de estate met inbegrip van de aanspraken op alle voordelen zoals huren en pachten.
- estate for years (term of years absolute/leasehold estate)
Dit recht is vergelijkbaar met het allodiale recht van erfpacht; de termijn van het recht moet vooraf bepaald zijn. De gerechtigde bezit in dit geval geen seisin, maar possession (recht van bezit).

In geval van onregelmatigheden kan de freeholder zijn toevlucht nemen tot real actions (terugvordering) terwijl de leaseholder slechts de beschikking heeft over personal actions (schadevergoeding). Derhalve spreekt men ook wel over real en personal estate.

Naast bovengenoemde legal estates kent het Engelse recht tevens een aantal "legal interests in or over land" dat aan een ander toebehoort. Deze rechten zijn vergelijkbaar met onze beperkte zakelijke genots- en zekerheidsrechten. Tot deze categorie behoren:

- easements (erfdienstbaarheden);
- profits (een op een onroerend goed rustend genotsrecht);
- rentcharges (grondrechten);
- charge by way of legal mortgage (hypotheeken);
- een aantal aanspraken krachtens burennrecht.

Alle andere estates, interests en charges in or over land behoren tot de "equitable interests". Een dergelijk recht heeft werking tegen derden met uitzondering van verkrijgers te goeder trouw van de legal estate waarop het equitable interest betrekking heeft.

2.2. Kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand

2.2.1. Inleiding

Engeland neemt op het gebied van de registratie van de privaatrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed een bijzondere plaats in. In tegenstelling tot veel andere West-Europese landen, waaronder Frankrijk, België en West-Duitsland, is Engeland in de vorige eeuw niet overgegaan tot het opzetten van een perceelsgewijs kadaster. Dit is een gevolg van het feit dat in Engeland het fenomeen grondbelasting, in veel landen de aanleiding voor de inrichting van een grondboekhouding, niet voorkomt. Pogingen die vanaf de tweede helft van de 19e eeuw in Engeland werden ondernomen om te komen tot een registratie van rechten met betrekking tot onroerend goed, vloeiden dan ook primair voort uit een behoefte aan

rechtszekerheid. In deze behoefte werd (gedeeltelijk) voorzien door invoering in 1862 van een systeem van registratie van rechten onder verantwoordelijkheid van H.M. Land Registry. Uit hoofde van de Land Registration Act 1925 vindt thans registratie van rechten plaats op 15 District Land Registries verspreid over het gehele land. Voorts voorziet de Land Charges Act 1925 in de registratie van zakelijke lasten op niet-geregistreerd onroerend goed in het Land Charges Department te Plymouth. De in het Register of Title door H.M. Land Registry ingeschreven rechten worden volledig door de Staat gegarandeerd.

2.2.2. Land Registry

Eén van de doeleinden van de vernieuwing van het zakenrecht in 1925 was het tot stand brengen van een vereenvoudigd systeem van overdracht van onroerend goed. Hiertoe werd de registratie van privaatrechtelijke rechten uitgebreid en een aanvang gemaakt met de registratie van de publiekrechtelijke rechtstoestand. De hiervoor verantwoordelijke wetten, de Land Registration Act en de Land Charges Act, zullen nu achtereenvolgens besproken worden.

Land Registration Act 1925

Zoals reeds vermeld kent Engeland sinds 1862 het systeem van registratie van rechten (registration of title). Onder dit systeem onderzoekt het registratiekantoor (Land Registry) de aanspraken op een bepaald onroerend goed, naar aanleiding van ter registratie aangeboden akten of andere documenten, waarna een officiële verklaring omtrent de titel wordt opgemaakt. De geregistreerde eigenaar ontvangt vervolgens een copie van de inschrijving in het Register of Title in de vorm van een zogenaamd Land Certificate. Zodra de titel is geregistreerd, stelt de Staat zich garant voor de onaantastbaarheid van het in het certificaat omschreven recht. Kenmerkend voor het in Engeland gehanteerde systeem is dat bij overdracht van geregistreerd onroerend goed géén titelrecherche meer behoeft te worden verricht. In geval van niet-geregistreerd onroerend goed daarentegen zijn partijen genoodzaakt bij iedere overdracht opnieuw een tijd- en geldroevende "root of title" op te bouwen.

Oorspronkelijk was registratie van zakelijke rechten op onroerend goed in Engeland geheel vrijwillig. Dit veroorzaakte een aanzienlijke vertraging in de invoering van het nieuwe systeem. Teneinde dit proces enigszins te versnellen kreeg de regering ingevolge de Land Registration Act 1925 bevoegdheid gebieden aan te wijzen waar registratie van zakelijke rechten verplicht is. Een dergelijke aanwijzing tot compulsory area (waarvan ook nu nog gebruik wordt gemaakt) betekent dat bij iedere eerstvolgende overdracht van onroerend goed, de titel binnen twee maanden bij het Land Registry geregistreerd moet zijn. Bij nalatigheid wordt men niet als eigenaar erkend.

Het Register of Title bestaat uit drie delen:

(1) property register

Dit register omschrijft het onroerend goed en verwijst naar een zeer gedetailleerde kaart (title-plan) die afzonderlijk voor iedere titel door het Land Registry wordt vervaardigd. Het title-plan is een uittreksel van de Land Registry General Map, welke dient ter localisering van het betreffende onroerend goed.

- (2) proprietorship register
Dit register vermeldt de naam, het adres en het beroep van de eigenaar, alsmede de aard van de geregistreerde titel (absolute, good leasehold, possessory, qualified).
- (3) charges register
Dit register bevat bijzonderheden over de zakelijke lasten welke op het onroerend goed drukken.

De registers van het Land Registry zijn niet volledig openbaar. Inzage van het Register of Title is slechts mogelijk door de rechthebbende zelf en door zijn solicitor, alsmede door derden die hiertoe schriftelijk gemachtigd zijn.

De registers van het Land Registry worden per county of per county borough bijgehouden, waarbij aan elke "title to land" een identificatienummer in de betreffende county wordt gegeven. De perceelsaanduiding richt zich naar de sheet van de Land Registry General Map waarbinnen zich de afbeelding van het perceel bevindt. De perceelsaanduiding bestaat achtereenvolgens uit de naam van de county, de sheet van de Land Registry General Map, de sectie en het perceelsnummer.

De registratie beperkt zich tot de in de Law of Property Act 1925 genoemde legal estates: the estate in fee simple absolute in possession en the estate for years. Van de rechten van derden wordt een aantekening bij voornoemde titels gemaakt. De rechten van derden kunnen onderscheiden worden in "overriding interests" en "minor interests". Overriding interests zijn rechten welke een (geregistreerd) eigenaar en diens rechtsopvolgers binden ongeacht of er een aantekening in het Register of Title van is gemaakt. Minor interests zijn rechten welke voor een volledige derdenwerking in de registers van het Land Registry aangetekend dienen te worden.

Land Charges Act 1925

Ingevolge de Land Charges Act 1925 worden rechten van derden zijnde equitable (minor) interests geregistreerd in de registers van het Land Charges Department te Plymouth. Registratie van dergelijke rechten geeft ze een zodanige bescherming dat ze eenzelfde derdenwerking gaan bezitten als legal (overriding) interests, dat wil zeggen bindend voor een ieder. De registers van het Land Charges Department zijn sinds 1974 geautomatiseerd. Evenals het Register of Title vallen ze onder de verantwoordelijkheid van de Chief Land Registrar van het Land Registry.

De in Plymouth gehouden registers kunnen onderscheiden worden in:

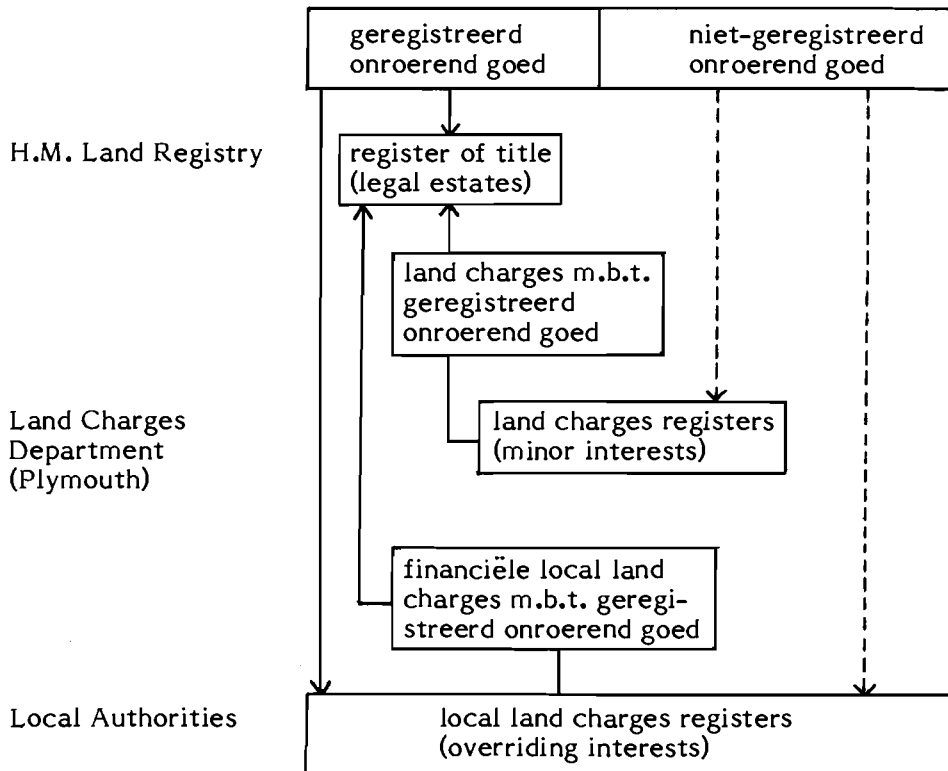
- register of pending actions
Elk proces met betrekking to een "interest in land" kan in afwachting van de uitspraak opgenomen worden in dit register.
- register of annuities
Dit register bevat annuïteiten zoals lijfrenten die al voor 1925 geregistreerd konden worden. Op den duur zal dit register verdwijnen.
- register of writs and orders affecting the land
In dit register kunnen alle dagvaardingen en vonnissen die betrekking hebben op eigenaren van onroerend goed ingeschreven worden.

- register of deeds of arrangement
Een deed of arrangement is een akte waarin een schuldenaar afstand doet van zijn bezittingen ten gunste van zijn crediteuren in ruil voor ontheffing van zijn schulden. Dergelijke akten kunnen in dit register worden ingeschreven.
- register of land charges
Land charges zijn zakelijke lasten op onroerend goed verbonden aan de kwaliteit van eigenaar. Alleen land charges die betrekking hebben op niet-geregistreerd onroerend goed worden in dit register opgenomen. In geval van geregistreerd onroerend goed worden deze rechten overgeschreven naar het charges register van het Register of Title.

Naast de verplichting tot het houden van bovenstaande registers bevatte de wet van 1925 ook bepalingen ten aanzien van de registratie van local land charges door de lokale autoriteiten. In 1975 zijn deze bepalingen vervangen door een speciaal op dit onderwerp gerichte wet, de Local Land Charges Act. Daar local land charges in het algemeen een publiekrechtelijk karakter bezitten, zullen deze in het kader van de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand nader aan de orde komen.

2.2.3. Organisatie en samenhang

Alvorens in de volgende paragraaf nader ingegaan zal worden op de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand volgt eerst een schematisch overzicht van de registratie van de privaatrechtelijke en de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed in Engeland. H.M. Land Registry is verantwoordelijk voor de registratie van voornamelijk privaatrechtelijke rechten uit hoofde van ter inschrijving aangeboden akten en andere documenten. Verspreid over 15 District Land Registries vindt registratie van zakelijke rechten op onroerend goed plaats. De registratie van (privaatrechtelijke) land charges die betrekking hebben op niet-geregistreerd onroerend goed is geconcentreerd in het Land Charges Department te Plymouth. Land charges die betrekking hebben op geregistreerd onroerend goed worden overgeschreven naar het charges register van het Register of Title. De lokale autoriteiten zijn verantwoordelijk voor de registratie van rechten met een publiekrechtelijk karakter. De registratie vindt plaats in de county- en district council registries. Alleen in geval van een financiële last op geregistreerd onroerend goed is het verplicht tevens een aantekening van de betreffende local land charge te maken in het charges register van het Register of Title.



2.3. Kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand

2.3.1. Inleiding

Publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot onroerend goed worden in Engeland aangeduid als local land charges. Deze categorie charges behoort tot de zogenaamde "overriding interests". Dergelijke rechten zijn bindend voor de eigenaar van het met het recht belaste onroerend goed en diens rechtsopvolgers ongeacht of registratie in het Register of Title heeft plaatsgevonden.

Reeds in 1925 werd een aanvang gemaakt met de registratie van local land charges. De Land Charges Act 1925 bevatte een aantal bepalingen uit hoofde waarvan de lokale autoriteiten wettelijke bevoegdheid kregen bepaalde publieke rechten als local land charge in speciaal daartoe ingerichte registers op te nemen. Aanvankelijk werd deze registratie van publieke rechten nog geheel en al als aanvulling op de registratie van de privaatrechtelijke rechtstoestand beschouwd. In de loop van deze eeuw echter is de registratie van de publiekrechtelijke rechtstoestand naast die van de privaatrechtelijke rechtstoestand gaandeweg belangrijker geworden. De oorzaak hiervan ligt in de toegenomen invloed van de overheid op het handelen van de burger, als gevolg waarvan het aantal van overheidswege opgelegde eigendoms- en gebruiksbeperkende regelingen de laatste decennia sterk is uitgebreid.

Bovenstaande ontwikkelingen leidden in 1975 tot een "eigen wet" voor publiekrechtelijke (en enkele privaatrechtelijke) beperkingen met betrekking tot onroerend goed: de Local Land Charges Act. In 1977 werd deze wet aangevuld door de Local Land Charges Rules 1977 uitgevaardigd door de Lord Chancellor. Hierin worden de local land charges onderscheiden in twaalf verschillende categorieën. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de lokale autoriteiten deze dienen te registreren. Van bepaalde publiekrechtelijke beperkingen (met name financiële) dient tevens een aantekening gemaakt te worden in het charges register van het Register of Title. Tenslotte zijn de lokale autoriteiten ter complementering van de in de local land charges registers geregistreerde rechtsfeiten tevens gehouden een aantal aanvullende registraties inzake de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed te verzorgen.

De wijze waarop de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed in Engeland gewaarborgd wordt kan als volgt samengevat worden:

- (1) Aantekening in het Land Registry
Financiële local land charges dienen naast opname in de local land charges registers tevens aangetekend te worden in het charges register van het Register of Title. Voorts kan de Chief Land Registrar in bepaalde gevallen besluiten local land charges waaraan een authentieke akte ten grondslag ligt (bijvoorbeeld in geval van een door een lokale autoriteit gesloten overeenkomst met een eigenaar of gebruiker van onroerend goed) op te nemen in het Register of Title van het Land Registry.
- (2) Local land charges registers
Uit hoofde van de Local Land Charges Act 1975 dienen alle local land charges, zijnde zakelijke lasten op onroerend goed veelal voortvloeiend uit publiekrechtelijke wet- en regelgeving, geregistreerd te worden in door de lokale autoriteiten gehouden registers. Een onderzoek van deze registers kan zowel persoonlijk als officieel geschieden. In het laatste geval wordt door de lokale autoriteiten een officieel search-certificate verstrekt.
- (3) Aanvullende registraties
Naast de local land charges registers dienen de lokale autoriteiten tevens een aantal aanvullende registraties in te richten. Deze registraties kunnen onderscheiden worden in registraties die betrekking hebben op publieke rechten op onroerend goed niet zijnde local land charges en registraties die betrekking hebben op aanvullende informatie omtrent reeds in de local land charges registers opgenomen publieke rechten. Registers en kaarten dienen te allen tijde voor publieke inspectie geopend te zijn.

Uit bovenstaande moge de belangrijke rol die de lokale autoriteiten spelen op het stuk van de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand duidelijk zijn. Op basis van de door hen gehouden registraties zijn ze in staat een vrijwel volledig beeld van de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed te verschaffen.

2.3.2. Aantekening in het Land Registry¹⁾

In het algemeen worden local land charges niet aangetekend in de registers van het Land Registry. Een uitzondering hierop vormen de local land charges bestaande uit een financiële last op reeds geregistreerd (dat wil zeggen in het Register of Title opgenomen) onroerend goed. Deze charges dienen eerst aangetekend te worden in het charges register van het Register of Title alvorens ze gerealiseerd kunnen worden. Onder "realisatie" wordt hier verstaan, het te gelde maken van de charge eventueel met behulp van de rechtsmiddelen waarover de lokale autoriteit als lasthebber krachtens section 101 van de Law of Property Act 1925 beschikt. De algemeen geldende werking van de charge, zijnde een overriding interest, wordt door het achterwege blijven van registratie echter niet aangetast.

De financiële charges die voor opname in het Register of Title in aanmerking komen worden in de Local Land Charges Rules beschreven als "specific financial charges". Hiertoe behoren alle financiële lasten die door een lokale autoriteit, een waterschap of een new town development corporation verhaald kunnen worden op de opeenvolgende eigenaren of gebruikers van onroerend goed. De financiële last behoeft niet uitdrukkelijk in de wet als charge betiteld te zijn. Specific financial charges vloeien o.a. voort uit de volgende wetten²⁾:

- Private Street Works Act 1892;
- District Councils (Water Supply Facilities) Act 1897;
- Coast Protection Act 1949;
- Prevention of Damage by Pests Act 1949;
- Clean Air Act 1956;
- Weeds Act 1959;
- Public Health Acts 1875, 1936, 1937 en 1961;
- General Rate Act 1967;
- Countryside Act 1968;
- Town and Country Planning Act 1971;
- Control of Pollution Act 1974;
- Housing Acts 1957, 1961, 1964 en 1974;
- Highways Acts 1959, 1971 en 1980.

Verder kan de Chief Land Registrar in bepaalde gevallen besluiten local land charges waaraan een authentieke akte ten grondslag ligt (bijvoorbeeld in geval van een door een lokale autoriteit gesloten overeenkomst met een eigenaar of gebruiker van onroerend goed) op te nemen in het Register of Title.

Een inschrijving in het Register of Title wordt krachtens de Land Registration Act 1925 volledig door de Staat gegarandeerd. De prioriteit van de charge wordt bepaald door de registratie in de local land charges registers; deze wijzigt niet na opname in het Register of Title. Inzage in het Register of Title is tenslotte alleen mogelijk door de rechthebbende

- 1) Zie voor registratie van local land charges in het Register of Title: Ruoff & Roper, Registered Conveyancing, London 1972, blz. 541-543 en 760-761.
- 2) Overzicht samengesteld aan de hand van: J.F. Garner, Local Land Charges, London 1982, blz. 25-38.

zelf, door zijn solicitor, alsmede door derden die hiertoe schriftelijk gemachtigd zijn.

2.3.3. Local land charges registers

De materie betreffende de local land charges is vastgelegd in de Local Land Charges Act 1975. Aansluitend op deze wet heeft de Lord Chancellor in 1977 de Local Land Charges Rules uitgevaardigd. Beiden zijn op 1 augustus 1977 in werking getreden.

Local Land Charges Act 1975

Local land charges zijn zakelijke lasten rustend op onroerend goed, veelal voortvloeiend uit publiekrechtelijke wet- en regelgeving. Behoudens gevallen waarin een charge of andere zaak bij wet uitdrukkelijk als local land charge betiteld wordt, dient het een beperking op één of meer percelen te zijn. De beperking kan enerzijds dienen als zekerheid voor de betaling van een som geld en anderzijds als nadere bepaling van het toegestane gebruik van het onroerend goed. Tevens moet gelden dat een local land charge bindend is voor opeenvolgende eigenaren of gebruikers van het onroerend goed. Een local land charge kan zowel door een centrale autoriteit (minister of departement) als door een lokale autoriteit opgelegd worden. Doorhaling van een geregistreerde local land charge kan plaatsvinden naar aanleiding van een besluit van "the Court", zijnde de High Court of een county court. Ondanks het bovengeschetste heterogene karakter van een local land charge kunnen toch een aantal algemene typen onderscheiden worden³⁾.

- (a) een financiële last ten gunste van een lokale autoriteit of een aanverwant publiekrechtelijk lichaam (waterschap, new town development corporation) uit hoofde van de Public Health Acts, de Highways Acts, of soortgelijke wetten;
- (b) - een verbod of een beperking op het gebruik van onroerend goed opgelegd door een lokale autoriteit na de inwerkingtreding van de Land Charges Act 1925 (1-1-1926);
- een verbod of een beperking op het gebruik van onroerend goed opgelegd door een lokale autoriteit uit hoofde van een door hen gesloten overeenkomst na de inwerkingtreding van de Land Charges Act 1925 (1-1-1926);
- (c) - een verbod of een beperking op het gebruik van onroerend goed opgelegd door een minister of een departement na de inwerkingtreding van de Local Land Charges Act 1975 (1-8-1977);
- een verbod of een beperking op het gebruik van onroerend goed opgelegd door een minister of een departement uit hoofde van een door hen gesloten overeenkomst na de inwerkingtreding van de Local Land Charges Act 1975 (1-8-1977);
- (d) een positieve verplichting betreffende het onroerend goed, van kracht geworden uit hoofde van een door een minister, departement of lokale autoriteit gesloten overeenkomst na de inwerkingtreding van de Local Land Charges Act 1975 (1-8-1977);
- (e) een charge of een andere zaak uitdrukkelijk vermeld als local land charge in enige andere wet dan wel de Local Land Charges Act 1975.

3) Local Land Charges Act 1975, section 1 (1).

Local land charges behoren tot de overriding interests, dat wil zeggen ze zijn bindend voor de eigenaar van het onroerend goed en diens rechtsopvolgers ongeacht of ze geregistreerd zijn. Local land charges kunnen aangetekend worden in het charges register van het Land Registry. Dit gebeurt echter zelden omdat local land charges reeds volledige derdenwerking bezitten. Een uitzondering hierop vormen de local land charges betreffende een financiële last op geregistreerd onroerend goed (zie paragraaf 2.3.2.). Deze dienen eerst aangetekend te worden in het charges register van het Land Registry alvorens ze gerealiseerd kunnen worden. Voorts kan de Chief Land Registrar in bepaalde gevallen besluiten local land charges waaraan een authentieke akte ten grondslag ligt op te nemen in het Register of Title. Door opname in het Register of Title wordt een local land charge volledig beschermd door de Land Registration Act 1925. Uit hoofde hiervan garandeert de Staat elke inschrijving in het Land Registry.

De lokale autoriteiten zijn volledig verantwoordelijk voor de registratie van local land charges. De Local Land Charges Act 1975 verplicht de registrerende autoriteit, zijnde een county- of district council registry, tot het registreren van door henzelf dan wel door andere bestuurslichamen opgelegde local land charges. Als een local land charge is ontstaan of van kracht geworden door toedoen van een minister of een andere autoriteit, niet zijnde de autoriteit in wiens gebied het betreffende onroerend goed is gelegen, dient de "originating authority" zich te wenden tot de registrerende autoriteit ten behoeve van de registratie van de local land charge in kwestie.

De inrichting van de registers verschilt per district. Meestal is er sprake van een kaartsysteem waarin voor elk perceel waarop een local land charge rust een kaart is opgenomen. Naast het kaartsysteem dient tevens een percelenindex bijgehouden te worden, zodat alle ingeschreven local land charges eenvoudig opgespoord kunnen worden. Sinds 1982 bezitten de lokale autoriteiten wettelijke bevoegdheid om hun registers te automatiseren. Een onderzoek van de registers kan zowel persoonlijk als officieel geschieden. In geval van een officieel onderzoek door de lokale autoriteiten verkrijgt de aanvrager een officieel search-certificate. Dit search-certificate bestaat uit een formulier waaraan een copie van de desbetreffende kaart uit het kaartsysteem of een overzicht van de in het computerbestand opgenomen charges wordt toegevoegd.

Indien een local land charge niet is geregistreerd door de verantwoordelijke lokale autoriteit of het search-certificate onvolledig blijkt te zijn, heeft degene die hier schade door lijdt recht op compensatie⁴⁾. De schadevergoeding wordt verstrekt door de lokale autoriteit die verantwoordelijk is voor het houden van de betreffende registers. In gevallen waarin de "originating authority" nagelaten heeft een verzoek tot registratie van de local land charge in te dienen, kan de registrerende autoriteit de uitkeerde schadevergoeding terugvorderen van de in gebreke gebleven autoriteit.

4) Local Land Charges Act 1975, section 10.

Verschillen met gewone land charges

Local land charges werden oorspronkelijk geregistreerd uit hoofde van de Land Charges Act 1925. Het is dan ook niet verwonderlijk dat local land charges en "gewone" land charges vaak met elkaar verward worden, te meer daar beiden als "rechten van derden" geassocieerd worden. Toch bestaan er aanzienlijke verschillen. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste:

- Local land charges zijn in het algemeen publiekrechtelijk van aard, terwijl land charges een privaatrechtelijk karakter bezitten.
- Local land charges zijn overriding interests; ze zijn derhalve bindend voor de eigenaar van het onroerend goed en diens rechtsopvolgers zonder dat registratie vereist is. Land charges zijn, behoudens enkele uitzonderingen, minor interests; voor een volledige derdenwerking is bescherming door opname in het Land Registry vereist. Hetzelfde geldt overigens ook voor local land charges van financiële aard bij geregistreerd onroerend goed.
- De registratie van local land charges wordt verzorgd door de lokale autoriteiten, de registratie van land charges is in handen van het Land Charges Department van het Land Registry te Plymouth.
- De registratie van local land charges vindt decentraal plaats (per county- of district council registry), terwijl de registratie van land charges centraal plaatsvindt (Plymouth).
- Local land charges rusten op het onroerend goed, terwijl land charges verbonden zijn aan de kwaliteit van de eigenaar van het onroerend goed.
- In geval van geregistreerd onroerend goed worden de op het onroerend goed rustende privaatrechtelijke charges overgeschreven naar het charges register van het Land Registry. Local land charges worden (vrijwel) alleen overgeschreven naar het Register of Title als er sprake is van een financiële last op geregistreerd onroerend goed.
- In geval van overdracht van onroerend goed dient er altijd een onderzoek naar de aanwezigheid van local land charges te worden verricht. Een onderzoek naar privaatrechtelijke land charges is alleen nodig in geval van niet-geregistreerd onroerend goed.

Local Land Charges Rules 1977

Deze "rules", uitgevaardigd door de Lord Chancellor als aanvulling op de Local Land Charges Act 1975, voorzien in een indeling van de local land charges registers in 12 afzonderlijke delen. De verschillende categorieën zullen één voor één besproken worden, waarbij voor elke categorie een voorbeeld van een daarin te registreren local land charge gegeven zal worden⁵⁾.

Deel 1: General Financial Charges

Deze charges ontstaan als een lokale autoriteit kosten maakt ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden die eerst na afronding zullen leiden tot een (specifieke) charge op onroerend goed.

5) Overzicht samengesteld aan de hand van: J.F. Garner, Local Land Charges, London 1982, blz. 23-67.

- Voorbeeld: Private Street Works Act 1892
 Uit hoofde van de Private Street Works Act 1892 (nu opgenomen in de Highways Act 1980) worden in deel 1 van het register voorlopige omslagen geregistreerd die het gevolg zijn van uitgaven, verricht door een lokale autoriteit ten behoeve van werkzaamheden aan particuliere wegen.
- Deel 2: Specific Financial Charges
 Alle financiële charges ten gunste van een lokale autoriteit, waterschap of new town development corporation, voortvloeiende uit de Public Health Acts, de Highways Acts of soortgelijke wetten worden als specifieke financiële last op onroerend goed geregistreerd in deel 2 van het register.
Voorbeeld: Highways Act 1980
 Section 152: De kosten die een bevoegde autoriteit maakt bij het verwijderen van een obstakel dat een belemmering vormt voor het veilig dan wel ongehinderd doorlopen van een straat, kunnen bij het in gebreke blijven van de inwilliging van een aanschrijving daartoe, geregistreerd worden als specifieke financiële last.
- Deel 3: Planning Charges
 Alle charges (niet zijnde financiële lasten) voortvloeiende uit de Town and Country Planning Act 1971 en andere wettelijke bepalingen die betrekking hebben op stedelijke en regionale planning.
Voorbeeld: Town and Country Planning Act 1971
 Section 87: In gevallen waarin wijzigingen van de feitelijke toestand plaatsvinden zonder "planning permission" of in strijd met de voorwaarden of beperkingen gekoppeld aan deze vergunning kunnen de lokale planning autoriteiten een "enforcement notice" (aanschrijving) uitvaardigen. Als de notice geregistreerd is als local land charge werkt deze ook tegen eventuele rechtsopvolgers.
- Deel 4: Miscellaneous Charges
 Deze charges kunnen in geen enkel ander deel van het register geregistreerd worden. Hiertoe behoren allerlei verboden van en beperkingen op het gebruik van onroerend goed (niet zijnde planning charges).
Voorbeeld: Ancient Monument and Archeological Areas Act 1979
 Section 1: Het opnemen van een monument op een monumentenlijst die wordt samengesteld door de Secretary of State for the Environment leidt tot registratie van een local land charge op het betreffende onroerend goed.
- Deel 5: Fenland Ways Maintenance Charges
 In dit deel van het register worden charges voortvloeiend uit section 8 van de Agriculture (Miscellaneous Provisions) Act 1941 geregistreerd.
Voorbeeld: Agriculture Act 1941
 Section 8: Financiële lasten gevorderd door een county council als gevolg van het verrichten van onderhoud aan wegen in moerassige gebieden kunnen als local land charge geregistreerd worden.
- Deel 6: Land Compensation Charges
 In dit deel van het register worden charges voortvloeiend uit section 8 en section 52 van de Land Compensation Act 1973 geregistreerd.

- Voorbeeld: Land Compensation Act 1973
 Section 52: Dit artikel bepaalt dat alvorens men tot betaling van een voorschot op de schadevergoeding als gevolg van onteigening over kan gaan, bijzonderheden met betrekking tot de betaling, de schadevergoeding en het recht op het betreffende onroerend goed, geregistreerd dienen te worden als local land charge.
- Deel 7: New Towns Charges
 In dit deel van het register worden charges voortvloeiend uit section 1 en section 12 van de New Towns Act 1981 geregistreerd.
Voorbeeld: New Towns Act 1981
 Section 1: Een besluit genomen door de Secretary of State for the Environment waarin een gebied wordt aangewezen als bouwterrein voor een nieuw geplande stad kan als local land charge geregistreerd worden.
- Deel 8: Civil Aviation Charges
 In dit deel van het register worden charges voortvloeiend uit section 33 van de Civil Aviation Act 1949, section 21 van de Civil Aviation Act 1968 en section 16 van de Civil Aviation Act 1971 geregistreerd.
Voorbeeld: Civil Aviation Act 1971
 Section 16: Een overeenkomst met een eigenaar van onroerend goed uit hoofde waarvan de Civil Aviation Authority wordt toegestaan het land te betreden of toestellen op het land te plaatsen, wordt ingeschreven als local land charge. Met uitzondering van bovenstaande charge, die ontstaat door een besluit van de Civil Aviation Authority, worden alle civil aviation charges van kracht door besluiten van de Secretary of State for Trade and Industry.
- Deel 9: Opencast Coal Charges
 In dit deel van het register worden charges voortvloeiend uit section 11 en section 16 van de Opencast Coal Act 1958 geregistreerd.
Voorbeeld: Opencast Coal Act 1958
 Section 11: Dit artikel bepaalt dat compulsory right orders opgesteld door de National Coal Board als local land charge geregistreerd kunnen worden. Een compulsory right order verleent de National Coal Board bevoegdheid om tijdelijke onteigening toe te passen met betrekking tot bezits- en gebruiksrechten op onroerend goed, teneinde de winning van delfstoffen in dat gebied te vergemakkelijken.
- Deel 10: Listed Buildings Charges
 In dit deel van het register worden charges voortvloeiend uit section 54 van de Town and Country Planning Act 1971 geregistreerd.
Voorbeeld: Town and Country Planning Act 1971
 Section 54: De Secretary of State for the Environment stelt lijsten op van gebouwen met speciale historische of architectonische waarden. Copieën van dergelijke lijsten worden toegezonden aan de lokale autoriteiten die deze toevoegen aan het local land charges register.
- Deel 11: Light Obstruction Notices
 In dit deel van het register worden "notices" voortvloeiend uit section 2 van de Rights of Light Act 1959 als local land charge geregistreerd. In tegenstelling tot alle andere delen

van het local land charges register bevat dit deel rechten die geregistreerd worden op aanvraag van particulieren. Light obstruction notices vormen derhalve de enige categorie local land charges met een privaatrechtelijk karakter.

Voorbeeld: Rights of Light Act 1959

Section 2: Een geregistreerde "notice" geeft de eigenaar of de gebruiker van het in de notice omschreven onroerend goed, het recht gedurende een in de notice omschreven periode, licht uit te zenden over het erf van een aangrenzende eigenaar of gebruiker.

Deel 12: Drainage Scheme Charges

In dit deel van het register worden charges voortvloeiend uit section 31 van de Land Drainage Act 1976 geregistreerd.

Voorbeeld: Land Drainage Act 1976

Section 31: Elk plan opgesteld door een waterschap ten behoeve van de afwatering van een klein gebied (niet het gehele district) kan nadat het county council van het plan kennis heeft genomen, geregistreerd worden als local land charge.

De Local Land Charges Rules 1977 geven tevens aan hoe de lokale autoriteiten de verschillende local land charges in de afzonderlijke registers dienen te registreren (zie bijlage 1). Tenslotte is in bijlage 2 een volledig overzicht (bijgewerkt tot 1-8-1982) te vinden van de local land charges die voor registratie in aanmerking komen.

2.3.4. Aanvullende registraties

Naast de local land charges registers dienen de lokale autoriteiten tevens een aantal aanvullende registraties in te richten. Deze registraties zijn evenals de local land charges registers wettelijk verplicht en dienen te allen tijde voor publieke inspectie geopend te zijn. Er kunnen twee typen registraties onderscheiden worden⁶⁾:

- (1) registraties die betrekking hebben op publieke rechten op onroerend goed, niet zijnde local land charges;
 - een register betreffende de openbaarheid van wegen (Highways Act 1980);
 - een register betreffende inrichtingen van nieuwe afvoerkanalen (Control of Pollution Act 1974);
 - een register betreffende afgegeven vergunningen voor het onttrekken van water (Water Resources Act 1963);
 - kaarten waarop de onroerende goederen staan aangegeven die voor het publiek geopend zijn (National Parks and Access to the Countryside Act 1949).
- (2) registraties die betrekking hebben op aanvullende informatie omtrent reeds in de local land charges registers opgenomen publieke rechten;
 - kaarten waarop alle openbare rioleringen in een bepaald gebied vermeld staan (Public Health Act 1936);
 - een register betreffende wegen die op kosten van de gemeenschap worden onderhouden (Highways Act 1959);
 - een register betreffende ingediende aanvragen voor bouw- en aanlegvergunningen (Town and Country Planning Act 1971).

6) J.F. Garner, Local Land Charges, London 1982, blz. 88-92.

Bovenstaande registraties hebben primair een signalerende functie ten opzichte van overheid en burgers. De aan deze registraties ten grondslag liggende wetgeving bevat dan ook geen bepalingen inzake schadevergoedingsregelingen als blijkt dat de op basis van de registraties verstrekte informatie onjuist dan wel onvolledig is. Tenslotte wordt ook de rechts-geldigheid van de te registreren rechtsfeiten niet beïnvloed door het achterwege blijven van opname in de genoemde registraties.

2.4. Overdracht van onroerend goed

De procedure van overdracht van onroerend goed wordt in Engeland gekenmerkt door twee fasen: de totstandkoming van de obligatoire overeenkomst en de levering. De eerste fase is voor elke overdracht van onroerend goed gelijk, het verloop van de tweede fase is echter afhankelijk van het feit of het onroerend goed wel of niet is geregistreerd.

Totstandkoming van de obligatoire overeenkomst

Een mondelinge overeenkomst is geldig, naar nakoming door middel van een "decree of specific performance" kan slechts in rechte gevorderd worden als er een schriftelijk bewijs van de totstandkoming overlegd kan worden. Meestal tekenen de partijen eerst een soort intentieverklaring met daarin de bepaling "subject to a formal contract to be drawn up by our solicitors". In de tussentijd kan de koper zijn financiering regelen en eventuele precontractuele recherches laten verrichten. Dit precontractuele onderzoek dient vóór de totstandkoming van de officiële koopovereenkomst te worden verricht en geschiedt meestal door de solicitor van de koper. Dit is een gevolg van de aloude caveat emptor rule (buyer beware!) uit hoofde waarvan potentiële kopers van onroerend goed een zo volledig mogelijk onderzoek dienen in te stellen naar enerzijds de fysieke staat en anderzijds de wettelijk toegestane eigendoms- en gebruikstoestand van het onroerend goed dat onderwerp van de overdracht is. Tijdens dit onderzoek komen de volgende zaken aan de orde⁷⁾:

- Een onderzoek door een deskundige naar de feitelijke toestand van het te verkopen pand.
- Het stellen van vragen aan de solicitor van de verkoper met betrekking tot voorgaande eigendomsbewijzen, erfscheidingen, buurwegen, zakelijke huren en de bestemming van het onroerend goed. In het algemeen maakt men hierbij gebruik van voorgedrukte vragenlijsten van de Law Society.
- Een recherche in de local land charges registers van de betreffende county- of district council. In geval van een officieel onderzoek door de lokale autoriteit zelf wordt een search-certificate verstrekt.
- Het inwinnen van aanvullende informatie bij de lokale autoriteiten over zaken met betrekking tot onderhouds- en aanlegkosten van wegen, bouwvergunningen, bestemming als bedrijfs- of woonruimte, ont-eigening en andere administratiefrechtelijke bepalingen. Hiertoe wordt veelal gebruik gemaakt van een door de Law Society, de Association of Metropolitan Authorities, de Association of County Councils en de Association of District Councils goedgekeurde vragenlijst, het zogenaamde Con. 29 formulier (zie bijlage 3).

7) G.J. de Jongh, Overdracht van onroerend goed in Engeland, WPNR 1979, nr. 5463, blz. 66.

- Inzage in eventueel aanwezige title-plans (in geval van geregistreerd onroerend goed) of andere kaarten ter localisering van het onroerend goed.

Uit het bovenstaande blijkt dat eventueel aanwezige publiekrechtelijke beperkingen reeds voor de totstandkoming van de officiële overeenkomst worden opgespoord. Indien de local land charges registers hieromtrent onvoldoende informatie verschaffen, zullen aanvullende gegevens bij de lokale autoriteiten opgevraagd moeten worden. Het gebruik van gestandaardiseerde vragenlijsten (zoals het Con. 29 formulier) voor dit doel is een algemeen aanvaard verschijnsel in Engeland. In feite vormen deze vragenlijsten dus analoog aan de door de lokale autoriteiten gehouden registraties, een mechanisme dat een bijdrage levert aan de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand. Het gebruik van dergelijke formulieren is echter, in tegenstelling tot het houden van de registraties, niet wettelijk geregeld.

Als het precontractuele onderzoek naar tevredenheid is afgerond, gaat men over tot het opstellen van de formele koopakte. Na de "exchange of contracts" is er een in rechte afdwingbare leveringsverplichting ontstaan.

Levering

Zoals reeds gezegd maakt men hierbij onderscheid tussen niet-geregistreerd en geregistreerd onroerend goed.

- niet-geregistreerd onroerend goed
 - De verkoper moet zijn rechten op het door hem verkochte onroerend goed bewijzen door middel van het overhandigen van een zogenaamd "abstract of title". Dit is een samenvatting van alle bewijsstukken, zoals transportakten, uiterste wilsbeschikkingen en andere relevante rechtsfeiten met betrekking tot het onroerend goed, gedurende een periode van minstens vijftien jaar.
 - De solicitor van de koper stelt een onderzoek in naar de aanwezigheid van rechten van derden op het betreffende onroerend goed. Deze rechten zijn geregistreerd in het Land Charges Department te Plymouth.
 - Uiteindelijk wordt de definitieve koopakte opgesteld; door tekening gaat de eigendom over.
- geregistreerd onroerend goed
 - De verkoper kan zijn rechten op het betreffende onroerend goed eenvoudig bewijzen door het overhandigen van een uittreksel uit het Land Registry (Land Certificate). Aanvullend onderzoek in het Land Charges Department te Plymouth is in dit geval overbodig.
 - Tenslotte volgt het opstellen en tekenen van de definitieve koopakte. De eigendom gaat eerst over door het aanbieden van de akte voor overschrijving in het Land Registry.

2.5. Toekomstige ontwikkelingen⁸⁾

De huidige ontwikkelingen in Engeland zijn erop gericht in de toekomst een alomvattend computer-netwerk op te zetten, waarin alle registers met betrekking tot onroerend goed zullen worden opgenomen. Hiertoe dienen zowel de registers van H.M. Land Registry als van de lokale autoriteiten zo spoedig mogelijk geautomatiseerd te worden.

Het District Land Registry te Plymouth is sinds begin 1986 geheel geautomatiseerd. Rond 1992 hoopt men de automatisering van alle 15 District Land Registries voltooid te hebben. De land charges registers te Plymouth zijn al sinds 1974 gecomputeriseerd. Vanaf 1982 zijn ook de lokale autoriteiten uit hoofde van de Local Government Act bevoegd tot automatisering van de door hen gehouden registers over te gaan. In districten waar nog steeds met analoge registers wordt gewerkt, zal dan ook op korte termijn op geautomatiseerde systemen overgestapt moeten worden.

De koppeling tussen de verschillende registers zal via terminal-verbindingen tot stand gebracht worden en wel zodanig dat vanuit één punt over alle gewenste informatie beschikt kan worden. De kern van het netwerk zal gevormd worden door de registers van H.M. Land Registry waarin nagenoeg alle privaatrechtelijke rechtsfeiten zijn opgenomen en de registers van de lokale autoriteiten waarin alle publiekrechtelijke rechtsfeiten zijn geconcentreerd. Om een concentratie van publiekrechtelijke rechtsfeiten bij de lokale autoriteiten tot stand te brengen, dienen deze eveneens via terminal-verbindingen te kunnen beschikken over informatie beheerd door andere overheden (bijvoorbeeld county councils en national park authorities). Tevens zal de registratie van rechtsfeiten met een publiekrechtelijk karakter waar mogelijk uitgebreid moeten worden. Ondanks dit streven naar een allesomvattend computer-netwerk dienen de registers van H.M. Land Registry en van de lokale autoriteiten wel gescheiden te blijven, zowel wat betreft de verzameling en bijhouding van de op te nemen gegevens als wat betreft de uiteindelijke bestuurlijke verantwoordelijkheid.

2.6. Bijlagen

- Bijlage 1: Formulieren die de lokale autoriteiten gebruiken voor het registreren van de verschillende local land charges in de afzonderlijke delen van de registers.
- Bijlage 2: Overzicht van de voor registratie in aanmerking komende local land charges, alfabetisch gerangschikt naar onderwerp (bijgewerkt tot 1-8-1982).
- Bijlage 3: De standaard-vragenlijst (Con. 29 formulier) die in het kader van het precontractuele onderzoek aan de lokale autoriteiten wordt toegezonden teneinde aanvullende informatie omtrent publiekrechtelijke eigendoms- en gebruiksbepalingen te verkrijgen.

8) Conveyancing Committee, Conveyancing Simplifications (second report), London 1985, Part IX (nrs. 9.12-9.23).

SCHEDULE 2
PARTICULARS OF REGISTRATIONS
Part 1: general financial charges

Description of charge (including reference to appropriate statutory provision) 1	Originating authority 2	Date of registration 3

Part 2: specific financial charges

Description of charge (including reference to appropriate statutory provision) 1	Originating authority 2	Amount originally secured and rate of interest (if any) payable 3	Date of last payment and balance of charge then outstanding 4	Place where relevant documents may be inspected 5	Date of registration 6

Part 3: planning charges

(a) Notices deposited under section 158 of the Town and Country Planning Act 1971

Description of charge (including particulars of planning decision) 1	Originating authority 2	Particulars of compensation and apportionment 3	Place where relevant documents may be inspected 4	Date of registration 5

(b) Other planning charges

Description of charge (including reference to appropriate statutory provision) 1	Originating authority 2	Place where relevant documents may be inspected 3	Date of registration 4

Part 4: miscellaneous charges

Description of charge (including reference to appropriate statutory provision) 1	Originating authority 2	Place where relevant documents may be inspected 3	Date of registration 4

Part 5: fenland ways maintenance charges

Agriculture (Miscellaneous Provisions) Act 1941, section 8(4)

Description of charge (including reference to certificate under section 8(3)(d)) 1	Originating authority 2	Proportion of total expense of works for which originating authority is entitled to the charge 3	Sums from time to time secured by charge 4	Date of last payment and balance of charge then outstanding 5	Place where relevant documents may be inspected 6	Date of registration 7

Part 6: land compensation charges

(a) Land Compensation Act 1973, section 8(4)

Description of charge 1	Originating authority 2	Description of retained land 3	Particulars of nature and extent of works relating to acquired land 4	Place where relevant documents may be inspected 5	Date of registration 6

(b) Land Compensation Act 1973, section 52(8)

Description of charge 1	Originating authority 2	Particulars of relevant interest in land 3	Particulars of advance payment and agreed or estimated compensation 4	Place where relevant documents may be inspected 5	Date of registration 6

Part 7: new towns charges
New Towns Act [1981, sections 1(5) and 12]

Description of charge 1	Originating authority 2	Place where relevant documents may be inspected 3	Date of registration 4

Part 8: civil aviation charges
Civil Aviation Act 1949, section 33; Civil Aviation Act 1968, section 21; Civil Aviation Act 1971, section 16(2)

Description of charge 1	Originating authority 2	Place where relevant documents may be inspected 3	Date of registration 4

Part 9: opencast coal charges
Opencast Coal Act 1958, sections 11(1) and 16(6)

Description of charge 1	Originating authority 2	Place where relevant documents may be inspected 3	Date of registration 4

Part 10: listed buildings charges
Town and Country Planning Act 1971, section 54(6)

Description of charge 1	Originating authority 2	Place where relevant documents may be inspected 3	Date of registration 4

LOCAL LAND CHARGES RULES 1977

LOCAL LAND CHARGES RULES 1977

Part 11: light obstruction notices
Rights of Light Act 1959, section 2(4)

Description of charge 1	Description of dominant building 2	Name and address of applicant and short description of his interest in servient land 3	Position and dimension of structure to which registration equivalent 4	Date of temporary Lands Tribunal certificate (if any) and of its expiration 5	Date of definitive Lands Tribunal certificate 6	List of documents filed 7	Date of registration 8

Part 12: drainage scheme charges
Land Drainage Act 1976, section 31(4)

Description of charge 1	Originating authority 2	Place where relevant documents may be inspected 3	Date of registration 4

TABLE OF LOCAL LAND CHARGES

CHARGE	STATUTE under which charge arises	PART of Register in which registrable
houses, conditions as to notices controlling sales of land	Housing (Financial Provisions) Act 1958 Agriculture Act 1967	— 4
AIRCRAFT: matters concerning civil aircraft	Civil Aviation Acts 1949, 1968 and 1971	8
ANCIENT MONUMENTS: various instruments, notices and orders affecting	Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979	4
BRIDGES: conditional licences to erect over street	Highways Act 1980	4
BUILDING: alteration of existing	Town and Country Planning Act 1971	3
conditional consent to erect over sewer or drain	Public Health Act 1936	4
demolition of, expenses dilapidated, expenses	Public Health Act 1961	2
lines	do.	2
lists of certain buildings	Highways Act 1980	4
listed building consents, conditions in	Town and Country Planning Act 1971	10
over highways, conditions in preservation notices	Town and Country Planning Act 1971	3
regulations, expenses in removing, etc., contravening work	Highways Act 1980	4
CARRIAGE CROSSINGS: expenses as to	Public Health Act 1961	3
CELLARS: conditions in relation to expenses in connection with	Highways Act 1980	2
CESSPOOLS: expenses in connection with	Public Health Act 1961	4
CHARGING ORDERS	do.	2
CIVIL AIRCRAFT: rights over land in connection with	Public Health Act 1936	2
CIVIL DEFENCE: designation of premises	Housing Act 1957	2
	Civil Aviation Acts 1949, 1968 and 1971	8
	Civil Defence Act 1939	4

TABLE OF LOCAL LAND CHARGES

In this table the charges are arranged alphabetically, according to the essential feature in each particular charge. If the statute under which a particular charge arises alone is known, the reader is referred to the Table of Statutes, *ante*, p. ix.

CHARGE	STATUTE under which charge arises	PART of Register in which registrable
ACCESS: expenses incurred in providing means of access to public buildings conditions imposed in consent to closure of means of orders	Public Health Act 1936 do. National Parks and Access to the Countryside Act 1949	2 4 4
ADVANCE PAYMENTS CODE: charges under	Highways Act 1980	4
ADVANCES: conditions in advances for improvement of houses conditions in advances do.	Housing (Financial Provisions) Act 1958 Housing Act 1923 Small Dwellings Acquisition Act 1899	— 4 4
ADVERTISEMENTS: areas of special control	Town and Country Planning Act 1971	3
conditional consents	do.	3
AGREEMENTS: as to access to countryside	National Parks and Access to Countryside Act 1949	4
as to cattle-grids	Highways Act 1980	4
as to expenses	Public Health Act 1936	2
as to maintenance of land of natural beauty, etc.	Wildlife and Countryside Act 1981	4
as to land near highways	Land Compensation Act 1973	4
as to sale of land	Housing Act 1957	4
as to trade effluent	Public Health (Drainage of Trade Premises) Act 1937	Not now registrable
regulating the use of land	Town and Country Planning Act 1971	3
walkways, as to	Highways Act 1980	4
AGRICULTURE: an amalgamated agricultural units, conditions relating to	Agriculture Act 1967	4
expenses incurred on improvement of private way	Agriculture (Miscellaneous Provisions) Act 1941	5

TABLE OF LOCAL LAND CHARGES

CHARGE	STATUTE under which charge arises	PART of Register in which charge is registrable
CLEAN AIR: conditions as to height of chimneys expenses incurred in making adaptations orders declaring a smoke control area	Clean Air Act 1968 Clean Air Act 1956 do.	4 2 4
CLEANSING: expenses of filthy premises	Public Health Act 1936	2
CLEARANCE ORDER	Housing Act 1957	4
CLOSETS: expenses incurred in: repair of defective closets replacement of earth-closets by water-closets	Public Health Act 1936 do.	2 2
CLOSING ORDERS	Housing Act 1957	4
COAST PROTECTION: charges expenses works schemes	Coast Protection Act 1949 do. do.	2 2 1 or 2
COMPENSATION: advance payments of notices as to particulars as to injurious affection	Land Compensation Act 1973 Town and Country Planning Act 1971 Land Compensation Act 1973	6 3 6
COMPULSORY PURCHASE ORDERS: new towns opencast coal, as to providing for general vesting declaration (notices) town and country planning	New Towns Act 1981 Opencast Coal Act 1958 Town and Country Planning Act 1968 Town and Country Planning Act 1962	7 9 4 —
CONDITIONS: in new planning permissions in advertisement consents	Town and Country Planning Act 1971 do.	3 3
CONSERVATION AREAS	Town and Country Planning Act 1971; Town and Country Amenities Act 1974	3
CONTROL ORDERS	Housing Act 1964	4
CORNERS and bends	Highways Act 1980	4
COTTAGES: conditions in respect of	Hill Farming Acts 1946 and 1954	4

TABLE OF LOCAL LAND CHARGES

CHARGE	STATUTE under which charge arises	PART of Register in which charge is registrable
COVENANTS: positive	Act of 1975 Local Government (Miscellaneous Provisions) Act 1982	4 4
COVENANTS, restrictive: general housing	Housing Act 1957	4 4
COVENT GARDEN: restrictions as to	Covent Garden Market Act 1961	4
DANGEROUS BUILDING: expenses in connection with do. do.	Public Health Act 1936 do. Highways Act 1959 Public Health Act 1961	4 2 2 —
DECLARATORY ORDERS: civil aviation	Civil Aviation Acts 1949 1968 and 1971	8
DEMOLITION ORDERS of redundant building, conditions as to	Housing Act 1957 Pastoral Measure 1968	4 4
DESIGNATION ORDERS	New Towns Act 1981	7
DESIGNATION OF PREMISES	Civil Defence Act 1939	4
DIRECTIONS: as to exclusion from permitted development of existing use of land	Town and Country Planning Act 1971	3
DISCONTINUANCE: houses in combination (expenses in connection with) private drains (expenses) satisfactory provision (expenses)	Town and Country Planning Act 1971 Public Health Act 1936 do. do.	3 2 2 2
DUSTBIN: cost of provision of	Public Health Act 1936	2
EASEMENTS: created in respect of civil aircraft requirements	Civil Aviation Act 1949	8
ENFORCEMENT NOTICES (town planning): general waste land EXISTING USE: notices	Town and Country Planning Act 1971 do. Town and Country Planning Act 1971	3 3 3

TABLE OF LOCAL LAND CHARGES

CHARGE	STATUTE under which charge arises	PART of Register in which registrable
expenses of highway authority (or Secretary of State) walkways, agreements as to	Highways Act 1980	2
HILL FARMING: conditions	Highways Act 1980	4
HOUSES: conditions on sale of Council houses "selling price" and "permitted rent" (formerly registrable) housing action areas housing rehabilitation grants (conditions as to) improvement notices	Hill Farming Acts 1946 and 1954 Housing Act 1957 Building Materials and Housing Act 1945 Housing Act 1974 Housing Act 1974	4 — 4 4
multiple occupation, in, expenses as to control orders priority neighbourhoods repair, expenses standard grants (conditions as to)	Housing Act 1964; Housing Act 1974 Housing Acts 1961, 1964 Housing Act 1964 Housing Act 1974 Housing Act 1957 House Purchase and Housing Act 1959	4 2 4 4 2 4
IMPROVEMENT EXPENSES: private way over fenland	Agriculture (Miscellaneous Provisions) Act 1941	5
IMPROVEMENT LINES INTERIM DEVELOPMENT CONSENTS: generally	Highways Act 1980	4
LAND DRAINAGE: schemes	Town and Country Planning Act 1971	not now registrable
LEASEHOLD REFORM: certificates and schemes	Land Drainage Act 1976	12
LIGHT OBSTRUCTION NOTICES	Leasehold Reform Act 1967	4
LOCAL ACTS: expenses	Rights of Light Act 1959	11
MONUMENTS, ANCIENT various "instruments" affecting	—	2
NATIONAL PARKS ACT: agreements under	Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979 National Parks and Access to the Countryside Act 1949	4 4
NATURE RESERVES notification as to	Wildlife and Countryside Act 1981	4

TABLE OF LOCAL LAND CHARGES

CHARGE	STATUTE under which charge arises	PART of Register in which registrable
EXPENSES: generally	Highways Act 1980	2
do.	Housing Act 1957	2
do.	Public Health Act 1936	2
do.	Clean Air Act 1956	2
FIRE: provision of means of escape in case of fire (expenses in connection with)	Public Health Act 1936	2
FOOD PREMISES orders relating to	Food and Drugs (Control of Food Premises) Act 1976	4
FOOD STORAGE: expenses in connection with	Public Health Act 1961	2
FOOTPATHS: expenses incurred on making good surface of	Highways Act 1980	2
FORECOURTS: expenses in connection with	Public Health Act 1961	2
FORESTRY Prohibitions, etc., in forestry dedication covenants (not registrable)	Forestry Act 1967	—
GENERAL IMPROVEMENT AREAS: not registrable	Housing Act 1969	—
GAS storage underground	Gas Act 1965	4
GENERAL VESTING DECLARATION: notices as to	Town and Country Planning Act 1968	4
GOVERNMENT WAR WORKS	Requisitioned Land and War Works Act 1948 Land Powers (Defence) Act 1958	4 4
HIGHWAYS: agreements as to provision of cattle-grids declarations as to "prospectively maintainable highways"	Highways Act 1980 Public Utilities Street Works Act 1950	4 4

TABLE OF LOCAL LAND CHARGES

CHARGE	STATUTE under which charge arises	PART of Register in which charge is registrable
NEW STREETS: byelaws, conditions in notices orders	Highways Act 1980 do. do.	4 4 4
NEW TOWNS: compulsory purchase orders designation orders	New Towns Act 1981 do.	7 7
NOTICES: to treat	—	4
NUISANCES: expenses incurred in abatement	Public Health Act 1936	2
OPERATIVE PLANNING SCHEMES: generally conditions in orders made under	Town and Country Planning Act 1932 Town and Country Planning Act 1971	not now registrable 3
PAVING EXPENSES: provisional final	Metropolis Management Acts do.	1 2
PESTS: expenses in connection with	Prevention of Damage by Pests Act 1949	2
PETROL TANKS (derelict): expenses in connection with	Public Health Act 1961	2
PLANNING CHARGES	Town and Country Planning Act 1971	3
PRIVATE STREETS: making-up expenses, provisional final	Highways Act 1980 do.	1 2
PRIVATE WAYS over fenland: improvement expenses	Agriculture (Miscellaneous Provisions) Act 1941	5
PROVISIONAL CHARGES: generally	—	1
RATE SURCHARGES	General Rate Act 1967, and Local Government Act 1974	2
RESTRICTIVE COVENANTS	—	4
RIBBON DEVELOPMENT: conditional consents	Restriction of Ribbon Development Acts 1935 and 1943	not now registrable

TABLE OF LOCAL LAND CHARGES

CHARGE	STATUTE under which charge arises	PART of Register in which charge is registrable
RURAL WORKERS' DWELLINGS: conditions attaching thereto	Housing (Rural Workers) Act 1926	4
SEWERS: construction expenses maintenance expenses	Public Health Act 1961 Public Health Act 1936	2 2
SHORT-LIVED MATERIALS: conditions imposed in licences in respect of	Public Health Act 1936	4
SMALL DWELLINGS ACQUISITION: conditions imposed by advances	Small Dwellings Acquisition Act 1899	4
STILES AND GATES: expenses incurred on repair, etc.	Highways Act 1980	2
STOP NOTICES: not registrable	Town and Country Planning Act 1971	—
STREETS: new, orders notices obstructions to passage along (expenses) private. See "Private Streets". "prospectively maintainable highways"	Highways Act 1980 do. do.	4 4 2
TRADE EFFLUENT: agreements as to expenses, as to	Public Health (Drainage of Trade Premises) Act 1937 do.	not registrable -do.
TREE PRESERVATION ORDERS	Town and Country Planning Act 1971	3
TRUNK ROADS: restrictions as to	Highways Act 1980	4
UNDERTAKINGS: as to unfit houses	Housing Act 1957	4
URGENT REPAIRS: in streets (expenses)	Highways Act 1980	2
WALKWAYS: agreements as to	Highways Act 1980	4
WAR DAMAGE: notices of the Commission	War Damage Act 1943	4
WAR WORKS on land	Requisitioned Land and War Works Act 1948	4

TABLE OF LOCAL LAND CHARGES

CHARGE	STATUTE under which charge arises	PART of Register in which charge is registrable
WASTE LAND: enforcement notices	Town and Country Planning Act 1971	3
WATER CLOSETS: See "Closets"		
WATER SUPPLY: expenses in connection with	District Councils (Water Supply Facilities) Act 1897 Public Health Act 1936, and Water Act 1945	2
do.		2
WAYLEAVE orders	Land Powers (Defence) Act 1958	4
WEEDS expenses	Weeds Act 1959	4
WENTWORTH ESTATE, notices relating to	Wentworth Estate Act 1964	2
WIRES: across streets, conditions in consents	Highways Act 1980	4
YARDS, paving of: expenses	Public Health Act 1936	2

To be submitted in duplicate

ENQUIRIES OF DISTRICT COUNCILS (NOT LONDON BOROUGHS)

NAME AND ADDRESS OF DISTRICT COUNCIL (IN BLOCK LETTERS) TO WHICH THIS FORM IS TO BE SENT

RE _____

(Insert short description of property and its nature e.g. dwellinghouse, shop, office, etc.)

Fees* of _____ are enclosed, including fees for an Official Search.

Signed _____
Solicitors.

Dated _____

- (1) This form of enquiry is approved by The Law Society, the Association of Metropolitan Authorities, the Association of County Councils and the Association of District Councils and is published by their authority.
- (2) Under arrangements made between the District Council and the County Council the replies below to certain enquiries cover knowledge and actions of both the District Council and the County Council. The replies below are furnished after appropriate enquiries and in the belief that they are in accordance with the information at present available to the officers of the respective Councils, but on the distinct understanding that neither the District Council nor the County Council, nor any officer of either Council, is legally responsible therefor, except for negligence. Any such liability for negligence shall extend not only to the person by or on whose behalf these enquiries are made but also to a person (being a purchaser for the purposes of Section 10(3) of the Local Land Charges Act 1975) who or whose agent had knowledge, before the relevant time as defined in the said Section, of the Replies to these Enquiries.
- (3) It is pointed out that so far as the replies may relate to proposals they may yet change.
- (4) References to the property concerned in the enquiries and replies are intended to include reference, where appropriate, to any part of the property.
- (5) References to any Act, Regulation or Order are intended to include reference to (i) any statutory provision replaced thereby and (ii) any amendment or re-enactment thereof.
- (6) References to "the Council" are intended to include reference to a predecessor Council and to a committee or sub-committee of the Council or of a predecessor Council acting under delegated powers, and to any other body or person taking action under powers delegated by the Council or a predecessor Council.
- (7) References to any Town and Country Planning Act, Order or Regulation are abbreviated, e.g. "T. & C.P. Act 1971".
- (8) References to any Community Land Act, Order or Regulation are abbreviated, e.g. "C.L. Act 1975".
- (9) Where no plan of the property is furnished with the requisition for official search or this form of enquiry, neither the District Council nor the County Council can be expected to know the boundaries of the property, and the replies are given on the basis of the information as to these available to the Councils in their offices. The furnishing of a plan in duplicate will help the Councils to give accurate replies and may save time. The Councils must reserve the right in any particular case to call for a plan in duplicate sufficient to enable the boundaries of the property to be identified on the ordnance survey map before furnishing replies.

*The fees for answering the enquiries are as follows:—

PART I ENQUIRIES:—

	£ p
(a) Where relating to one parcel of land only, as defined in Rule 2 (2) of the Local Land Charges Rules, 1977	4 50
(b) Where relating to several parcels of land (which a single Requisition for an Official Search would cover) and delivered on a single form:—	
For the first parcel of land	4 50
For each additional parcel of land... ..	1 10
provided that where the fee on that basis would exceed £60, the amount is to be fixed by arrangement between the solicitors and the proper officer of the District Council.	
The above fees cover all the enquiries in Part I.	

PART II ENQUIRIES:—

Where relating to one parcel of land only or to several parcels (as above-mentioned) and delivered on a single form:—	
For each printed enquiry numbered in the form	0 35
For any and each further enquiry added by solicitors and which the proper officer of the Council is willing to answer	0 85
No maximum fee.	

NAME AND ADDRESS (IN BLOCK LETTERS) TO WHICH THIS FORM IS TO BE RETURNED

SOLICITORS' REFERENCE _____

TELEPHONE NUMBER _____

TELEX _____

CON. 29 ENGLAND AND WALES (EXCLUDING LONDON) August 1977 Edition COPYRIGHT RESERVED

Oyez Publishing Limited, Norwich House, 11/13 Norwich Street, London EC4A 1AB, a subsidiary of The Solicitors' Law Stationery Society, Limited.

F23405 GM253 8-77

ENQUIRY
PART I

REPLY

NOTE.—*Inappropriate Enquiries should be deleted.*

- | | |
|---|-----------------|
| 1. (A) Are all the roadways (including footpaths) known as -----
abutting on the property maintained at the public expense?
[N.B. All roadways including paths and passages must be named or identified, unless indicated on a plan supplied in duplicate.] | 1.(A) |
| (B) If not, please state whether the Council have passed any resolution to:— | (B) |
| (i) make them up at the cost of the frontagers, or | (i) |
| (ii) adopt them without cost to the frontagers. | (ii) |
| (C) (i) Has any agreement under s. 40 of the Highways Act 1959, been made in respect thereof which is still operative? | (C) (i) |
| (ii) If so, is the agreement supported by a bond? | (ii) |
| 2. Have the Council approved any road proposals (other than such as are referred to in Enquiries 3 and 10 below) which involve the acquisition of any land within 50 yards from any boundary of the property?
[N.B. See headnote (9) as to furnishing plans.] | 2. |
| 3. (A) Has any order, draft order or scheme, under the Trunk Roads Act 1936, the Trunk Roads Act 1946, the Special Roads Act 1949, or Part II of the Highways Act 1959, relating to a road or proposed road, the centre line of which is within 200 yards of the property, been notified to the Council by the appropriate Secretary of State, or have the Council made, or resolved to make, or requested, or resolved to request, the Secretary of State to make, a scheme under any such statutory provision in respect of such a road or proposed road? | 3.(A) |
| (B) Apart from the matters disclosed by the replies to Enquiries 2 and 10, have the Council (i) resolved to construct a subway, underpass, flyover or elevated road, the centre line of which is within 200 yards of the property, or (ii) been notified that the appropriate Secretary of State proposes to construct any such works?
[N.B. See headnote (9) as to furnishing plans.] | (B) (i)
(ii) |
| 4. (A) Is the property controlled land within the meaning of the First Schedule to the Public Utilities Street Works Act 1950? | 4.(A) |
| (B) If so, have the Council authorised or have they under consideration an application to authorise any undertakers to execute works on, under or affecting the property in pursuance of that Act? | (B) |
| 5. Are there any outstanding statutory or informal notices (other than notices shown in the Official Certificate of Search and notices served consequent on an order made or a resolution passed to acquire the property recorded in reply to Enquiry 16), which have been issued by the Council under the Public Health Acts, Housing Acts or Highways Acts? If so, please give particulars. | 5. |
| *6. (A) Is the property drained into a sewer? | *6.(A) |
| (B) If so, do the provisions of s. 24 or s. 38 of the Public Health Act 1936 apply to any part of the drainage of the property? | (B) |
| (C) If the property is not connected to a sewer, is there a public sewer within 100 ft. of the property? | (C) |
| (D) Do the Council know that physically the property can be drained by gravity into that sewer?
[N.B. If the Council cannot answer in the affirmative, the applicant must make his own survey.] | (D) |
| †7. Have the Council passed any resolution affecting the property:— | †7 |
| (A) under s. 12 or s. 13 of the Public Health Act 1961? | (A) |
| (B) under any local Acts as to the recovery from frontagers of the expense of sewerage highways? | (B) |
| 8. Have the Council authorised any proceedings in respect of an infringement of the building regulations? | 8. |
| 9. Has any enforcement or stop notice under s. 87 or s. 90 of the T. & C.P. Act 1971, been authorised by the Council for service, save as indicated in Part 3 of the Register? | 9. |

*This Enquiry will be answered unless that would necessitate an inspection by the Council's agents. It will be so stated, if it is the case.

†If the Council cannot answer, enquiry should be made of the Regional Water Authority.

ENQUIRY

REPLY

- | | |
|--|--|
| <p>*10. (A) Is an old type development plan in force in the area which includes the property?
 (B) Have any proposals for, or by way of,
 (i) a structure plan
 (ii) a local plan
 (iii) any non-statutory plan
 (iv) alterations to any such plan
 for the area which includes the property been published for purposes of public participation?
 (C) If the reply to (B) is Yes, please state in the case of (i), (ii) and (iv) what stage, if any, has been reached in the statutory procedure and in cases (iii) and (iv) whether the Council have approved the plan.
 (D) If the reply to (A) or (B) is Yes, do the plan's current proposals—
 (i) indicate the primary use for the area in which the property is situated; or
 (ii) include any provisions for the property?
 If so, please give short particulars.
 (E) Is the property indicated in a plan (not being a development plan) approved by resolution of the Council for purposes of development control powers as land which may be required for the purposes of any functions of a government department, local authority or statutory undertaker, or which is otherwise safeguarded for such purposes by resolution of the Council or direction notified to the Council by a Secretary of State?</p> | <p>*10.(A)
 (B)
 (i)
 (ii)
 (iii)
 (iv)
 (C) (i)
 (ii)
 (iii)
 (iv)
 (D)
 (i)
 (ii)
 (E)</p> |
| <p>11. Is there in force any direction referred to in Article 4 of the T. & C.P. General Development Order 1977 (relating to the restriction of permission to develop), which may affect the property?</p> | <p>11.</p> |
| <p>12. Have the Council made an Order, or passed any resolution for the making of an Order, under s. 45, s. 51 or s. 60 of the T. & C.P. Act 1971, in relation to the property?</p> | <p>12.</p> |
| <p>13. Has compensation been paid by the Council under s. 169 of the T. & C.P. Act 1971?</p> | <p>13.</p> |
| <p>14. (A) Are there any, and, if so, what, entries relating to the property in Part I or Part II of the register kept under s. 34 of the T. & C.P. Act 1971?
 (B) If there are any entries in Part I, where can the application(s) be inspected?</p> | <p>14.(A)
 (B)</p> |
| <p>15. (A) Are there any entries relating to the property in the register kept by the Council under the T. & C.P. (Control of Advertisements) Regulations 1969?
 (B) Has any notice been given by the Secretary of State or served under Regulation 15 of such Regulations?
 (C) Is there any notice served under Regulation 16 of such Regulations outstanding?
 (D) Has any order been made or have the Council passed a resolution to make an order defining the area in which the property is situated as an area of special control under Regulation 26 of such Regulations?</p> | <p>15.(A)
 (B)
 (C)
 (D)</p> |
| <p>16. Have the Council made any order whether or not confirmed by the appropriate Secretary of State (other than an order referred to in Enquiry V (B) (i) in Part II) or passed any resolution which is still capable of being implemented for the compulsory acquisition of the property?</p> | <p>16.</p> |
| <p>17. Is the property within a Conservation Area designated under s. 277 of the T. & C.P. Act 1971.</p> | <p>17.</p> |
| <p>18. Is there in force in relation to the property an order under s. 18 of the C.L. Act 1975 and, if so, what are the designated descriptions of relevant development and the relevant date or dates?</p> | <p>18.</p> |
| <p>19. Is any authority other than the county council and the district council (or, in Wales, other than the Land Authority for Wales) an authority for the purposes of the C.L. Act 1975 as defined in Part I of the Act in relation to the property? If so, please specify.</p> | <p>19.</p> |

*N.B.—The plan/proposals may be altered or modified.

ENQUIRY

REPLY

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <p>20. (A) Has a notice of election been served in respect of the property under s. 19 of the C.L. Act 1975 and, if so, when?</p> <p>(B) If so, has any notice been served under para 4 (1) of Schedule 7 to the C.L. Act 1975 and, if so, when and by what authority?</p> <p>(C) If a notice has been served under para 4 (1) of Schedule 7 indicating an intention not to acquire the property, have conditions been imposed under para 7 (1)? If so, please specify.</p> | <p>20.(A)</p> <p>(B)</p> <p>(C)</p> |
| <p>21. (A) Has any notice been served under para 5 (1) of Schedule 7 to the C.L. Act 1975 in respect of an application for planning permission, or as a result of enforcement action, relating to the property to which s. 20 of the Act applies and, if so, when and by what authority?</p> <p>(B) If a notice has been served under the above-mentioned para 5 (1) indicating an intention not to acquire the property, have any conditions been imposed under para 7 (1)? If so, please specify.</p> | <p>21.(A)</p> <p>(B)</p> |
| <p>22. If a notice has been served under para 4 (1) or para 5 (1) of Schedule 7 to the C.L. Act 1975 indicating an intention to acquire the property, has any notice been served under para 6 (1) of Schedule 7 of a subsequent decision not to acquire the property? If so, when and by what authority and, what conditions, if any, have been imposed on it?</p> | <p>22.</p> |
| <p>23. If the property is within a disposal notification area, has any counter-notice been served by the authority under s. 23 (7) (b) of the C.L. Act 1975 stating that it is proposed to purchase the same?</p> | <p>23.</p> |
| <p>24. (A) Is the property included in a programme of slum clearance which has been submitted or been the subject of a resolution to submit to the Department of the Environment, or has otherwise been adopted by resolution of the Council?</p> <p>(B) Have the Council resolved to define the area in which the property is situated as a general improvement area?</p> | <p>24.(A)</p> <p>(B)</p> |
| <p>25. (A) If any smoke control area order under s. 11 of the Clean Air Act 1956, or any similar order under any local Act, has been made affecting the property, has the Secretary of State confirmed the order with or without modifications, and, if so, on what day did or does it come into operation?</p> <p>(B) Has any order been made under s. 11 (5), (7) or (8) of the Act, and, if so, has it, where necessary, been confirmed?</p> | <p>25.(A)</p> <p>(B)</p> |
| <p>26. Is a resolution in force bringing into operation Schedule 1 to the General Rate Act 1967, as to rating of unoccupied property?</p> | <p>26.</p> |
| <p>27. Is the property situated in an area where registration of title under the Land Registration Acts is compulsory on sale? If so, in the area of which District Registry?</p> | <p>27.</p> |

PART II

NOTE.—If the applicant wishes to make any of the following enquiries, he should place his initials clearly against those concerned. Enquiries not initialled will not be answered. For fees, see first page.

- | | |
|---|-----------|
| <p>I. Has any public path or road used as a public path or byway over the property been shown in a draft, provisional or definitive map, or a draft revision or revised map, whichever may be the later, prepared under Part IV of the National Parks and Access to the Countryside Act 1949, or Schedule 3 to the Countryside Act 1968?</p> <p>[N.B. See headnote (9) as to furnishing plans.]</p> | <p>I.</p> |
|---|-----------|

ENQUIRY

- II. Has any land policy statement been made publicly available for the purposes of the C.L. Act 1975? If so, please supply a copy.
- III. (A) Has any building on the property been listed under s. 54 of the T. & C.P. Act 1971?
(B) If so:—
 - (i) have the Council or the Secretary of State granted or refused any listed building consents under s. 55 of the T. & C.P. Act 1971?
 - (ii) has, to the knowledge of the Council, the service of a listed building enforcement notice under s. 96 or s. 100 of the T. & C.P. Act 1971, been authorised?
- IV. Have the Council authorised the service of a building preservation notice under s. 58 of the T. & C.P. Act 1971?
- V. (A) Has, to the knowledge of the Council, the service of a repairs notice under s. 115 of the T. & C.P. Act 1971, been authorised?
(B) If so:—
 - (i) have the Council or the Secretary of State authorised the making of an order for the compulsory acquisition of the property under s. 114 of the T. & C.P. Act 1971?
 - (ii) is a "minimum compensation" provision included in that order?
- VI. Have the Council resolved to terminate any of the planning permissions in force by means of a completion notice under s. 44 of the T. & C.P. Act 1971?
- VII. Has any order under s. 87 of the National Parks and Access to the Countryside Act 1949, been made relating to an area which includes the property?
- VIII. Please specify whether any of the plans or proposals referred to in Enquiry 10 above define a "Green Belt area" within which the property is situated.
- IX. Has a map been deposited under s. 35 of the Pipe-lines Act 1962, or s. 39 of the Gas Act 1972 showing a pipeline within 100 feet of the property?
- X. Have the Council issued and is there still in force:—
 - (A) any Certificate of disrepair under para 4 of Schedule 9 to the Rent Act 1968?
 - (B) any Certificate under para 8 (2) of Schedule 9 to the Rent Act 1968?
- XI. Is the property included in a registration of houses scheme (houses in multiple occupation) under s. 22 of the Housing Act 1961, containing control provisions as authorised by s. 64 of the Housing Act 1969?
- *XII. Have any entries been made in respect of the property in the register kept under s. 74 of the Rent Act 1968?
- XIII. (A) Have the Council made, or resolved to make, any noise abatement zone order under s. 63 of the Control of Pollution Act 1974 for the area which includes the property?
(B) Is there any entry in relation to the property recorded in the noise level register kept under s. 64 of this Act?

REPLY

- II.
- III.(A)
- (B)
- (i)
- (ii)
- IV.
- V.(A)
- (B)
- (i)
- (ii)
- VI.
- VII.
- VIII.
- IX.
- X.
- (A)
- (B)
- XI.
- *XII.
- XIII.(A)
- (B)

Dated 19 Signed.....

Proper Officer.

*The reply given will be "Yes" or "No". Search should then be made as necessary in the statutory register.

3. FRANKRIJK

3.1. Overzicht van het Franse rechtsstelsel

3.1.1. Rechtsbronnen

Na het uiteenvallen van het West-Romeinse Rijk ontwikkelde het recht zich, mede als gevolg van een nog weinig daadkrachtig centraal gezag in Frankrijk, voornamelijk op regionale basis. Het recht verschilde derhalve van streek tot streek. Aan het einde van de Middeleeuwen was er echter sprake van twee duidelijk te onderscheiden rechtsgebieden. In het zuiden van het gebied wat tegenwoordig Frankrijk omvat had het Romeinse Recht zich, dankzij optekening in Westgotische wetboeken zoals de Lex Romana Wisigothorum, gehandhaafd. Dit gebied werd dan ook wel aangeduid als het "pays de droit écrit". In het noordelijke gedeelte paste men in die tijd nog steeds het Frankische gewoonterecht toe dat, hoewel opgetekend in wetten zoals de Lex Salica, voornamelijk voortspoot uit mondelinge overlevering. Dit gebied werd betiteld als het "pays de droit coutumier".

Het naast elkaar bestaan van verschillende rechtsbronnen leidde in de toepassing ervan op den duur tot rechtsonzekerheid. In Frankrijk bracht dit geen verdergaande receptie van het meer zekerheid biedende Romeinse Recht met zich mee, maar ontwikkelde zich een toenemende belangstelling voor het eigen inheemse gewoonterecht. In 1453 vaardigde Karel VII een ordonnantie uit waarin de optekening van het heersende gewoonterecht (per streek) verplicht gesteld werd. De nadruk op het inheemse gewoonterecht kan verklaard worden uit het streven van het Koningschap naar een centraal gezag onafhankelijk van de Duitse Keizer en de Paus. Door codificatie van het gewoonterecht keerde men zich demonstratief af van het Romeinse Recht dat door de Duitse Keizer als zijn "rijksrecht" werd beschouwd. Verder vormde de reeds in een vroeg stadium ontwikkelde en goed georganiseerde rechterlijke macht een belangrijk element in de ontwikkeling van het (eigen) recht.

Ondanks de centraliserende tendensen op staats- en rechtsgebied bleef rechtsverscheidenheid bestaan. Lokale tradities en zucht naar autonomie hielden een verdergaande eenmaking vooralsnog tegen. Eerst na de revolutie van 1789 kwam een algemene codificatie tot stand, voortvloeiend uit het streven naar rechtsgelijkheid, rechtseenheid en uitsluiting van willekeur. In 1804 resulteerde dit in de invoering van de beroemde Code Civil, een voor die tijd modern wetboek waarin nieuwe ideeën met waardevolle tradities werden gecombineerd. Zowel elementen uit het "droit écrit" als uit het "droit coutumier" zijn hierin terug te vinden.

3.1.2. Code Civil (1804)

De Code Civil bestaat uit een inleidende titel en drie boeken: des personnes, des biens et de différentes modifications de la propriété et de différentes manières dont on acquiert la propriété. De inleidende titel (artikel 16) behandelt de afkondiging, gevolgen en toepassing van de wetten in het algemeen. Het eerste boek bevat het personenrecht (artikel 7-543); men treft deze stof ook aan in het eerste boek van het Nederlandse BW, waarin tevens het huwelijksgoederenrecht is geregeld. Het tweede boek behandelt het zakenrecht; hieronder vallen de eigendom en de beperkte zakelijke rechten. De inhoud van het derde boek bestaat uit de

verschillende wijzen waarop eigendom verkregen kan worden. Opvallend hierbij is dat in titel 3 zowel overeenkomsten als de uit overeenkomsten voortvloeiende verbintenissen in het algemeen worden behandeld. Dat de Code de verbintenissen onder de wijze van eigendomsverkrijging plaatst volgt uit het feit dat naar Frans recht de eigendom reeds overgaat door de obligatoire overeenkomst (artikel 1583 CCF). Derhalve vormt een overeenkomst die verbindt tot het overdragen van een zaak, een wijze waarop eigendom verkregen kan worden.

Sinds de invoering in 1804 is de Code Civil vele malen gewijzigd, alhoewel een algehele herziening nog niet heeft plaatsgevonden. Tot de belangrijkste modernisering van het Franse overdrachtsrecht kan de invoering (in 1962) van het stelsel der zogenaamde "droits de préemption" gerekend worden. Droits de préemption zijn voorkeurrechten van overwegend publiekrechtelijke aard die tot een civielrechtelijke beperking van de beschikkingsbevoegdheid ten aanzien van onroerend goed leiden. Andere belangrijke modernisering van het Franse recht hebben betrekking op mede-eigendom en op de verkoop van huizen in aanbouw, respectievelijk van huizen waarvan de bouw nog een aanvang moet nemen.

3.1.3. Onroerend goed

De tegenstelling roerend - onroerend goed speelde in het klassieke Romeinse Recht een ondergeschikte rol en is eerst gedurende de Middeleeuwen in het Franse gewoonterecht tot ontwikkeling gekomen. Door vastlegging in de Code Civil heeft dit onderscheid zich later ook in andere Europese rechtsstelsels gemanifesteerd.

Het onderscheid tussen roerend en onroerend goed is naar Frans recht voornamelijk van belang voor wat betreft de handelingsbevoegdheid, de vormvoorschriften en de totstandkoming van zekerheden. Verder heeft het betekenis voor de bepaling van de verjaringstermijn die bij onroerend goed al naar gelang de woonplaats, respectievelijk wijzigingen in de woonplaats, varieert van tien tot twintig jaren. De overdracht van roerend zowel als van onroerend goed vindt reeds plaats door de totstandkoming van de obligatoire overeenkomst. Ter verkrijging van derdenwerking is het in geval van onroerend goed echter noodzakelijk een authentieke akte van overeenkomst over of in te laten schrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

Naar Frans recht behoort, evenals in het Nederlandse recht, alles wat niet onroerend is tot het roerend goed. Het kernpunt ligt derhalve in de definiëring van het begrip onroerend goed. Artikel 517 CCF onderscheidt drie categorieën van onroerende zaken:

- naar hun aard (les fonds de terre, les bâtiments et tous les objets qui deviennent immeubles par incorporation au sol);
- naar hun bestemming (la destination);
Om naar hun bestemming onroerend te zijn moeten van huis uit roerende zaken, door degene die daarvan zowel als van de onroerende zaak eigenaar is, aan, in of op een naar zijn aard onroerende zaak zijn aangebracht ter verhoging van het rendement en de exploitatiemogelijkheden of ter versiering van die onroerende zaak.
- naar de zaak waarop ze rusten (par l'objet auquel ils s'appliquent);
Hieronder vallen de verschillende onlichamelijke rechten ten aanzien van onroerende zaken zoals vruchtgebruik en erfdiensbaarheden.

Daarnaast is er in de Franse rechtswetenschap nog een vierde categorie ontstaan: rechten die onroerend zijn door wetsaanduiding. Het gaat hierbij om in beginsel roerende rechten, die onder (en voor de duur van) bepaalde omstandigheden door of krachtens de wet onroerend worden verklaard (ils sont immobilisées par les prescriptions de la loi ou dont l'immobilisation est exceptionnellement autorisée).

3.2. Kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand

3.2.1. Inleiding

In Frankrijk wordt de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand gewaarborgd door het Kadaster en de Openbare Registers. Het kadaster is aan het begin van de 19e eeuw in Frankrijk ontstaan en is onder invloed van Napoleon later ook in andere West-Europese landen tot ontwikkeling gekomen. De functie van deze perceelsgewijze grondboekhouding was aanvankelijk zuiver fiscaal dat wil zeggen gericht op een doelmatige en rechtvaardige heffing van grondbelasting. Als gevolg van een toenemende behoefte aan rechtszekerheid inzake de rechtstoestand van onroerend goed werden in 1855 openbare registers (publicité foncière) ingericht. Deze registers waren bestemd voor de publicatie van akten inzake vestiging, overdracht of tenietgaan van zakelijke rechten op onroerend goed.

Hoewel onafhankelijk van elkaar ingericht heeft zich in de loop van de tijd echter een wederzijdse relatie tussen bovengenoemde registraties ontwikkeld. Het kadaster verzorgt de tenaamstelling van de in de akten beschreven onroerende goederen, terwijl de openbare registers de akten betreffende de onroerende goederen publiceren. Tezamen vormen deze registraties een nationale grondboekhouding die gekarakteriseerd wordt als een negatief stelsel, wat inhoudt dat de op basis van de ingeschreven akten verstrekte informatie slechts de vermoedelijke rechtstoestand van onroerend goed weergeeft.

3.2.2. Kadaster

De eerste aanzetten tot een grondboekhouding waren in Frankrijk, evenals in een aantal andere landen in Europa, het gevolg van problemen bij het heffen van grondbelasting. Al vanaf de 15e eeuw werd in Frankrijk de zogenaamde "taille" geheven, een directe belasting op alle bezit zowel roerend als onroerend. Adel en geestelijkheid waren vrijgesteld van betaling, maar alle overige belastingplichtigen dienden zelf aangifte van de grootte en omvang van hun goederen te doen. Deze aangifte geschiedde niet altijd rechtmatig en dientengevolge werden dan ook in de 17e en 18e eeuw verschillende pogingen ondernomen een nationaal kadaster in te stellen. Aanvankelijk leidden deze niet tot een blijvend resultaat.

Na de revolutie van 1789 werden de privileges van adel en geestelijkheid afgeschaft. De grond werd genationaliseerd of kwam in bezit van de burgers. Verschillende feodale belastingen kwamen te vervallen maar de grondbelasting (en daarmee de problemen bij de heffing) bleef gehandhaafd. In 1791 werd uiteindelijk een voorstel door de Assemblée National aangenomen waarin besloten werd tot doorvoering van een perceelsgewijze grondregistratie. Pas nadat Napoleon in 1807 een speciale commissie hiertoe had ingesteld, werd daadwerkelijk tot registratie overgegaan.

De basis van de grondregistratie werd gevormd door het perceel, een stuk grond met al dan niet zichtbare grenzen waarvan ligging, vorm en grootte door opmeting werd bepaald. Een perceel werd tevens gekenmerkt door één soort cultuur en één soort zakelijk gerechtigde. In 1811 publiceerde bovengenoemde commissie een rapport getiteld "Récueil Methodique, des Lois, Décrets, Règlements, Instructions et Décisions sur le Cadastre de la France". Dit rapport bevatte voorschriften met betrekking tot de inhoud van het kadaster en de wijze waarop percelen gevormd en opgemeten dienden te worden. Het duurde tot 1850 alvorens geheel Frankrijk in een perceelsgewijs kadaster was opgenomen.

De basis van het Franse kadaster lag vanouds in de gemeenten. De gemeenten waren verantwoordelijk voor de opbouw en de instandhouding van de kadastrale registratie. Op het gemeentelijk kadasterkantoor, meestal ondergebracht in het gemeentehuis, kon het publiek terecht voor informatie omtrent de zakelijke rechtstoestand van onroerend goed. De oorspronkelijke grondboekhouding werd per gemeente opgebouwd en omvatte de volgende kadastrale bescheiden:

- kadastrale kaarten
Oorspronkelijk werden deze kaarten per sectie vervaardigd op schaal 1 : 2500 of 1 : 1250. Tegenwoordig vindt vervaardiging plaats op schaal 1 : 2000 (landelijke gebieden), 1 : 1000 (stedelijke gebieden) en 1 : 500 (gebieden met hoge perceelsdichtheid).
- overzichtskaarten
Overzichtskaarten werden (en worden) vervaardigd op schaal 1 : 10000 en 1 : 5000.
- percelenindex (tableau indicatif des parcelles)
Een lijst met de namen en adressen van de rechthebbenden, de percelen waarop de zakelijke rechten werden uitgeoefend, de gebruikstoestand en de belastbare opbrengst per perceel.
- alfabetische lijst van eigenaren per gemeente (matrice)
Deze lijst bevatte van elke rechthebbende de volgende gegevens:
 - naam en adres van de rechthebbende en van elk perceel waarop hij een zakelijk recht uitoefende;
 - de sectie en het perceelsnummer;
 - de oppervlakte van het perceel;
 - de gebruikstoestand (weide, bos, akkerland, etc.);
 - de belastingklasse;
 - het belastingbedrag;
 - een verwijzing naar de percelenindex.

De lijst van eigenaren en percelen werd jaarlijks door de gemeente bijgewerkt, wat niet altijd eenvoudig was daar in Frankrijk de overdracht van onroerend goed niet afhankelijk is van enige inschrijving. De bijhouding van de kadastrale kaarten was aanvankelijk onvoldoende geregeld; de gemeenten beschikten wel over de bevoegdheid maar niet over de financiën om tot kadastrale hermeting over te gaan. Als gevolg hiervan verouderde het kadastrale bestand in de loop van de tijd steeds verder. Verschillende (wettelijke) pogingen om tot een revisie van het kadaster te komen mislukten. Pas na de totstandkoming van de kadasterwet van 1930 werd een algehele herziening van het "ancien cadastre" op kosten van de centrale overheid mogelijk.

De huidige werkwijze van het kadaster wordt geregeld door een décret van 30 april 1955. De kadastrale matrice wordt pas bijgewerkt nadat de

akte van overdracht of tot vestiging van een zakelijk recht is ingeschreven in de openbare registers die vanaf 1855 worden bijgehouden. De bijwerking van de kadastrale registratie geschiedt door de regionale diensten van het kadaster die de gemeenten jaarlijks een uittreksel van de matrice bijgewerkt tot 1 januari van het betreffende jaar toezenden. Voor het inwinnen van aanvullende kadastrale informatie zijn de gemeentelijke kadasterkantoren eveneens aangewezen op de regionale diensten. Een gehele of gedeeltelijke vernieuwing van het kadastrale bestand van een gemeente kan tegenwoordig zowel op initiatief van de centrale overheid als op initiatief van de gemeente plaatsvinden. Gelukkig is met behulp van moderne meettechnieken een groot deel van Frankrijk inmiddels kadastraal hermeten zodat de betrouwbaarheid van de kadastrale registratie opnieuw gewaarborgd kan worden.

3.2.3. Openbare Registers

De eerste poging om tot een registratie van akten te komen dateert van 1798 toen bepaald werd dat slechts door registratie van de akte van overeenkomst een zakelijk recht op onroerend goed overgedragen kon worden. Het effect van deze registratie, meer rechtszekerheid, verminderde al in 1804 door de invoering van de Code Civil. Deze bepaalde dat reeds door de totstandkoming van de obligatoire overeenkomst het recht op roerend zowel als op onroerend goed overging van de vervreemder op de verkrijger. Het totstandkomen van de overdracht van onroerend goed was opnieuw onafhankelijk van de inschrijving in de openbare registers. Het risico dat hier met name voor onroerend goed transacties uit voortvloeide leidde in 1855 tot een wet waarin de prioriteit van de rechtsoverdracht afhankelijk werd van de inschrijving.

De wet van 1855 is inmiddels vervangen door een décret van 4 januari 1955 dat een algehele hervorming van de publicité foncière beoogde. Het principe van inschrijving ter verkrijging van prioriteit, een indirecte registratieplicht, is hierin gehandhaafd. Dit betekent dat zolang een overdracht van onroerend goed niet is gepubliceerd, deze niet kan worden tegengeworpen aan derden die eveneens met de vervreemder een overeenkomst tot overdracht van onroerend goed hebben gesloten en deze vervolgens wel hebben ingeschreven. Bovendien kan een volgende rechtsoverdracht van het betreffende onroerend goed niet worden ingeschreven dan nadat de rechtsoverdracht waarvan publicatie is nagelaten, alsnog is ingeschreven. Niet-registratie van een voor registratie vatbare overeenkomst leidt echter alleen tot verlies van prioriteit, de overeenkomst zelf blijft geldig tussen de partijen. Voor de vestiging van een hypothecair recht op onroerend goed is inschrijving evenmin een constitutioneel vereiste.

Publicatie van een zakelijke rechtsoverdracht met betrekking tot onroerend goed vindt plaats door het in- of overschrijven van een authentieke akte waaruit de overdracht blijkt in de openbare registers. Deze registers bevinden zich op de hypotheekkantoren (bureaux des hypothèques) waarvan er verspreid over geheel Frankrijk ongeveer 350 zijn. Per hypotheekkantoor worden de volgende registers bijgehouden:

- registre de dépôt et de recette

In dit register worden alle bijzonderheden ingeschreven van de documenten die voor registratie worden aangeboden (namen van de partijen, datum en aard van het document, naam van de betrokken nota-

- ris, verwijzing naar de vindplaats van de betreffende documenten in de archieven).
- registre des transcriptions
Dit register bevat copieën van alle akten betreffende koop, schenking, ruil, beperkte zakelijke rechten en pacht die gedurende tenminste achttien jaar worden bewaard.
 - registre des inscriptions
Dit register bevat copieën van alle ingeschreven hypotheekakten die gedurende tenminste tien jaar worden bewaard.
 - fichier personnel (personenregister)
Voor iedere eigenaar afzonderlijk wordt een kaart bijgehouden waarop zijn eigendommen in een bepaalde gemeente staan vermeld. De kaart vermeldt tevens welke overeenkomsten hieromtrent zijn tot stand gekomen en welke beperkte zakelijke rechten zijn gevestigd indien het onroerend goed zich in landelijk gebied bevindt. In geval van onroerend goed in stedelijke gebieden (gemeenten met meer dan 10000 inwoners) wordt verwezen naar het fichier d'immeubles.
 - fichier d'immeubles
Dit register geeft de relatie aan tussen straatnaam en huisnummer en het kadastrale perceel en vermeldt tevens de overeenkomsten en de aanwezigheid van beperkte zakelijke rechten met betrekking tot onroerend goed in stedelijke gebieden.
 - fichier parcellaire (percelenregister)
Dit register vermeldt de kadastrale perceelsnummers op basis van een indeling naar gemeente en sectie en legt derhalve de verbinding tussen de kadastrale aanduiding en de eigendom.

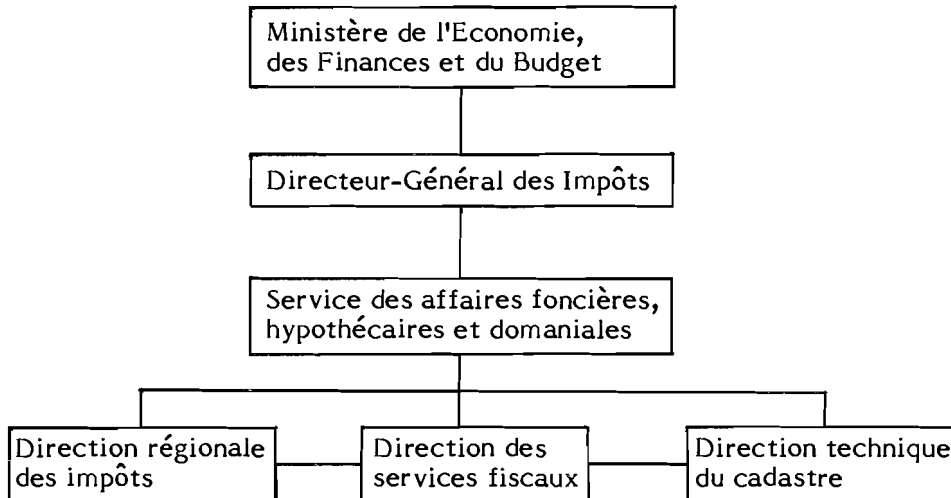
Het fichier personnel, het fichier d'immeubles en het fichier parcellaire zijn ingesteld bij het al eerder genoemde décret van 4 januari 1955. Tezamen vormen deze drie registers het fichier immobilier dat op basis van de ingeschreven akten op elk moment de vermoedelijke rechtstoestand van onroerend goed weergeeft (negatief stelsel). De registers zijn niet geopend voor publieke inspectie maar een ieder kan tegen betaling een gewaarmerkte copie van elk ingeschreven document verkrijgen.

3.2.4. Organisatie en samenhang

De administratieve organisatie van de grondboekhouding in Frankrijk, bestaande uit het Kadaster en de Openbare Registers, is geregeld bij wet van 17 december 1941. Uit hoofde van deze wet werden alle bestaande kadastrale diensten samengevoegd tot een autonome dienst die als het Nationaal Kadaster onder de verantwoordelijkheid van de Directeur-Général des Impôts (een functionaris binnen het huidige Ministère de L'Economie, des Finances et du Budget) ging functioneren. De Directeur-Général des Impôts heeft de leiding over vijf afzonderlijke diensten; onder één ervan, de Service des affaires foncières, hypothécaires et domaniales, zetelt de Sous-direction du Cadastre et de publicité foncière. Deze dienst wordt geleid door de Directeur-adjoint chargé du cadastre, die als hoofd van het Nationaal Kadaster beschouwd wordt. Op regionaal niveau bevinden zich drie verschillende diensten:

- Direction régionale des impôts
Deze dienst coördineert de inschrijving van akten op de bureaux des hypothèques en verstrekt op aanvraag gewaarmerkte copieën van ter registratie aangeboden akten.

- Direction des services fiscaux
Deze dienst stelt op basis van de kadastrale registratie de grondbelasting (taxe foncière) vast.
- Direction technique regional du cadastre
Deze dienst houdt toezicht op de kadastrale metingen en verstrekt indien nodig inlichtingen hieromtrent aan de gemeenten.



Ten behoeve van kadastrale doeleinden is elk departement verdeeld in circonscriptions (kadastrale districten) waarover een chef de circonscription is aangesteld. Deze functionaris, een soort hoofd-landmeter, coördineert de kadastrale metingen in zijn district. Een bureaux des hypothèques waar inschrijving van akten plaatsvindt, bevindt zich in vrijwel elk arrondissement (+ 350). Tenslotte beschikt elke gemeente (+ 37000) over een afdeling kadaster waar een copie van de grondbelastingbescheiden ter inzage ligt en waar kadastrale informatie naar aanleiding van de matrice en de bijbehorende kaarten verkregen kan worden.

3.3. Kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand

3.3.1. Inleiding

In de voorafgaande paragraaf is het systeem van de publicité foncière beschreven als basis van de Franse grondboekhouding. De samenhang en de doelmatigheid van dit systeem worden algemeen erkend, hoewel de mogelijkheden van deze vorm van registratie nog niet optimaal worden benut. De reikwijdte van het systeem wordt beperkt door de doelstelling die primair gericht is op de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand: het beschermen van de verkrijger van onroerend goed tegen onvolkomenheden in het recht van de vervreemder of tegen de beperkingen waarmee hij zelf zijn recht belast heeft.

De laatste tientallen jaren is er echter sprake van een toenemend belang van de publiekrechtelijke rechtstoestand doordat rechten op onroerend goed in steeds sterkere mate belast worden met van overheidswege opgelegde eigendoms- en gebruiksbeperkingen. Het fenomeen publiekrechtelijke beperking is echter niet nieuw; al in de Code Civil van 1804 is sprake van wetgeving waaruit beperkingen op het recht van eigendom kunnen voortvloeien. Artikel 649 CCF formuleert dit als volgt: "Les ser-

vitues etablies par la loi ont pour l'objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers". De laatste decennia heeft evenwel een enorme uitbreiding van de eigendoms- en gebruiksbeperkende wet- en regelgeving plaatsgevonden. Als gevolg daarvan is niet alleen het aantal publiekrechtelijke beperkingen sterk toegenomen maar ook de eraan ten grondslag liggende motieven (defensie, luchtvaart, transport van elektriciteit en gas). Thans wordt de belangrijkste categorie gevormd door de "règles et servitudes d'urbanisme", stedenbouwkundige voorschriften en beperkingen ten aanzien van de bestemming en het gebruik van onroerend goed. Kennisname van deze ingrijpende beperkingen is noodzakelijk voor een ieder die van plan is onroerend goed te kopen dan wel te bouwen.

Wat betreft de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand werd aanvankelijk het principe gehanteerd dat publiekrechtelijke beperkingen voortvloeien uit wet- en regelgeving waarvan een ieder geacht wordt op de hoogte te (kunnen) zijn. Anno 1987 is het echter niet meer reëel om te veronderstellen dat een ieder in staat is om zonder speciale maatregelen (zoals bijv. een registratie) het bestaan en de reikwijdte te ontdekken van de beperkingen die op een bepaald perceel rusten. Een voor de hand liggende oplossing van deze onzekere situatie, die ook in Frankrijk van verschillende zijden wordt bepleit, is de invoering van een registratie van publiekrechtelijke beperkingen in de openbare registers. Analooq aan de registratie van private rechten zouden niet ingeschreven publieke rechten niet aan derden tegengeworpen kunnen worden. Tot een dergelijke ingrijpende maatregel heeft de Franse overheid tot nu toe niet over willen gaan.

In de loop van de tijd is echter een drietal mechanismen ontwikkeld, met behulp waarvan inzicht in de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed verkregen kan worden¹⁾.

- (1) Overschrijving in de openbare registers
Een aantal administratieve besluiten dient krachtens het décret van 4 januari 1955 overgeschreven te worden in de openbare registers. De voor inschrijving in aanmerking komende besluiten worden vermeld in artikel 73 van het décret van 14 oktober 1955. Door het aanvragen van een uittreksel uit het fichier immobilier zijn deze besluiten kenbaar.
- (2) Plan d'Occupation des Sols (POS)
Dit plan legt de algemene regels en rechten met betrekking tot het gebruik van de grond in een bepaalde gemeente vast (vergelijkbaar met het bestemmingsplan). Servitudes voortvloeiend uit wetgeving die niet direct gericht is op stedenbouwkundige doeleinden, maar wel eigendoms- en gebruiksbeperkingen voor de in het POS betrokken percelen met zich meebrengen, worden bij het plan gevoegd. Het POS ligt voor een ieder ter inzage op het gemeentehuis.
- (3) Certificat d'Urbanisme
Het certificat d'urbanisme geeft op basis van de in het betreffende gebied heersende wet- en regelgeving inzicht in de publiekrechtelijke rechtstoestand van één of meer percelen. De verstrek-

1) R. Saint-Alary, La protection des acquéreurs de logements, Preadvies van de VBR nr. 13, Deventer 1985, blz. 148-152 (nrs. 9-15).

te informatie richt zich of op de bebouwingsmogelijkheden van een perceel in het algemeen of op de mogelijkheid aldaar een concreet bouwplan te realiseren. Ter verkrijging van een certificaat dient een officiële aanvraag bij de burgemeester en bij de Direction Départementale de l'Équipement (DDE) ingediend te worden.

Deze informatiebronnen zijn niet geheel complementair; gedeeltelijk overlappen ze elkaar. Samen zijn ze echter in staat een nagenoeg volledig en bovenal actueel overzicht van de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed te verzorgen.

3.3.2. Overschrijving in de openbare registers

Décret van 4 januari 1955, artikel 36, lid 2

Op de hypotheekantoren dienen, ten behoeve van het onderzoek van de gebruikers, onder toezicht van de verantwoordelijke overheden, ingeschreven te worden de administratieve beperkingen op het recht van eigendom en de afwijkingen van deze beperkingen²⁾.

Décret van 14 oktober 1955, artikel 73

In het fichier immobilier worden ingeschreven krachtens artikel 36-2 van het décret van 4 januari 1955, de administratieve besluiten betreffende de aangegeven onroerende goederen, strekkende tot het beperken van de uitoefening van het eigendomsrecht of bevattende een afwijking van ten behoeve van het algemeen belang gevestigde erfdienstbaarheden (servitudes d'utilité publique)³⁾.

Dit geldt met name voor:

- (1) Verkavelingsvergunningen afgegeven krachtens artikel 106 van de Code de l'Urbanisme et de l'Habitation en bouwvergunningen afgegeven krachtens artikel 89 bis Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.
Opmerking: De Code de l'Urbanisme et de l'Habitation (1954) is inmiddels vervangen door de Code de l'Urbanisme (1973) en de Code de la Construction et de l'Habitation (1978).
- (2) Besluiten inhoudende een woonverbod genomen krachtens artikel 28 van de Code de la Santé publique (volksgezondheid).
- (3) Uittreksels van besluiten van de Departementale Raad van de Hygiène uit hoofde van de artikelen 38 en 39 van de Code de la Santé publique. In het fichier immobilier wordt tevens een aantekening gemaakt van het besluit van de prefect (=gouverneur van een departement) krachtens artikel 40 van bovengenoemde wet.
- (4) Besluiten genomen naar aanleiding van een dreigend gevaar door toepassing van de artikelen 303-305 van de Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.
- (5) Besluiten inhoudende toestemming voor de verlening van een tijdelijke bouwvergunning krachtens de artikelen 93-97 van de Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

2) Code Civil, Dalloz, Paris 1963, blz. 912.

3) Code Civil, Dalloz, Paris 1963, blz. 945-946.

- (6) Toestemming verleend door de Ministre de la Reconstruction et du Logement krachtens artikel 3 van het décret van 5-1-1955 inzake het oprichten of uitbreiden van industriële vestigingen.
- (7) Besluiten genomen onder voorbehoud krachtens de gewijzigde verordening no 45-2715 van 2-11-1945 inzake het vergemakkelijken van herindelingsoperaties van bestuurseenheden.
- (8) Vervangen door décret no 59-90 van 7-1-1959, artikel 9 (zie 11).
- (9) Uittreksels van door de prefect genomen besluiten krachtens artikel 3 van het décret van 30-10-1935 betreffende de vestiging van erfdiensbaarheden ten behoeve van het zicht op openbare wegen.
- (10) Uittreksels van besluiten krachtens artikel 1 van het décret van 30-10-1935 betreffende de vestiging van erfdiensbaarheden ten laste van gebieden benodigd voor de verbetering van rijkswegen.
- (11) Vervangen door décret no 59-90 van 7-1-1959, artikel 9.

De openbaarheid van bovengenoemde administratieve besluiten wordt gewaarborgd door het aanbieden op het hypotheekkantoor waaronder de betreffende onroerende goederen vallen van twee duplicaten of gewaarmerkte copieën overeenkomstig de "décrets", "arrêtés" of "décisions", waarvan er één op reglementaire wijze opgesteld dient te zijn en derhalve een schriftelijke verklaring omtrent de identiteit van de partijen moet bevatten. De in bewaring gegeven documenten worden aangetekend in kader B van tableau III van het fichier personnel of het fichier d'immeubles.

De inschrijving van de vermelde publiekrechtelijke rechtsfeiten is primair gericht op informering van de gebruikers. De geldigheid van de besluiten is niet afhankelijk van de inschrijving in het fichier immobilier. Bovendien beperkt deze inschrijvingsplicht zich tot slechts een aantal besluiten. Servitudes d'urbanisme en andere publiekrechtelijke eigendoms- en gebruiksbeperkingen vallen (behoudens enkele uitzonderingen) buiten de registratie zodat inzage in het fichier immobilier een verre van volledig beeld van de publiekrechtelijke rechtstoestand verschaft.

3.3.3. Plan d'Occupation des Sols (POS)

Artikel R 123-16 van de Code de l'Urbanisme (1973) bepaalt dat het POS één of meer grafische documenten en een "réglement" dient te bevatten. Daarnaast bestaat de mogelijkheid een "rapport de presentation" en een aantal "annexes" (bijlagen) bij het POS te voegen.

- Het rapport de presentation zet de motieven die aan het POS ten grondslag liggen uiteen en verklaart waarom bepaalde opties niet zijn opgenomen. Dit rapport dient als toelichting op het plan en heeft verder geen juridische waarde.
- Het plan (kaart) geeft visueel door middel van zonering de bestemming van de grond weer. De toegestane bebouwendichtheid wordt voor elke zone weergegeven door een COS (coëfficiënt d'occupation des sols). Verder geeft de kaart de locaties aan die bestemd zijn voor publieke doeleinden. De schaal van de kaarten bedraagt voor stedelijke gebieden 1 : 2000 en voor landelijke gebieden 1 : 5000 - 1 : 10000.
- Het règlement vormt samen met de kaart(en) de kern van het POS. Het règlement geeft de voorschriften die van toepassing zijn op de verschillende gebieden (zones) die op de kaarten zijn aangegeven. De

voorschriften zijn verdeeld in drie categorieën: dispositions générales, dispositions applicables aux zones urbaines et dispositions applicables aux zones naturelles.

- De bijlagen maken niet uitdrukkelijk onderdeel uit van het POS; ze zijn echter wel verplicht en zorgen voor de completering van het plan.
 - Een lijst waarop de in het plan aangegeven bouwlocaties zijn vermeld. Tevens worden aangegeven de bestemmingen, de oppervlakten van de locaties en de begunstigde publieke diensten en instanties. De bouwlocaties zijn op de kaarten aangegeven.
 - Een lijst met werken die uitvoering verlangen in het algemeen belang (ten tijde van de goedkeuring van het POS).
 - Allerlei informatie met betrekking tot afwaterings- en rioleringsnetwerken en de verwijdering van afval.
 - De servitudes d'utilité publique (publiekrechtelijke beperkingen) onderworpen aan de voorschriften van artikel L 123-10 Code de l'Urbanisme, de bossen en wouden onderworpen aan het régime forestier en de nationale richtlijnen inzake de ruimtelijke ordening van toepassing op het betreffende gebied (kusten, bergen, vliegvelden e.d.).

Laatstgenoemde bijlage is van groot belang voor de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand. Artikel L 123-10 van de Code de l'Urbanisme schrijft voor dat het POS een bijlage dient te bevatten waarin zijn opgenomen de publiekrechtelijke regelingen, die betrekking hebben op het gebruik van de grond en voorkomen op een bij besluit van de Raad van State vastgestelde lijst (zie bijlage 1).

Deze lijst is als volgt opgebouwd⁴⁾:

- (1) servitudes betrekking hebbend op het behoud van het nationale erfgoed
 - A) natuurlijk erfgoed
 - a) bossen
 - b) kustgebieden
 - c) water
 - d) natuurreservaten en nationale parken
 - B) cultureel erfgoed
 - a) historische monumenten
 - b) natuurmonumenten
 - C) sportief erfgoed (sportterreinen e.d.)
- (2) servitudes betrekking hebbend op het gebruik van bepaalde hulpbronnen en uitrustingen
 - A) energie
 - a) electriciteit en gas
 - b) witte steenkool
 - c) koolwaterstoffen

4) Code de l'Urbanisme commenté et annoté par F. Bouyssou et J. Hugot, Paris 1978, blz. 277-283.

- B) mijnen en steengroeven
- C) leidingen
 - a) chemische produkten
 - b) waterleiding en riolering
- D) verbindingen
 - a) waterlopen
 - b) zeevaart
 - c) spoorlijnen
 - d) wegnnet
 - e) luchtverkeer
 - f) kabelbanen en skipistes
- E) telecommunicatie
- (3) servitudes betrekking hebbend op de nationale defensie
- (4) servitudes betrekking hebbend op welzijn en veiligheid
 - A) openbaar welzijn
 - a) begraafplaatsen
 - b) vestigingen voor de teelt van schaaldieren
 - B) openbare veiligheid

In het algemeen geldt dat alleen de bij het plan gevoegde servitudes kunnen worden tegengeworpen aan derden die een bouw- of verkavelingsvergunning aanvragen. Daar de totstandkoming van een servitude of de vaststelling van bovengenoemde lijst niet samenvalt met de goedkeuring van het POS bepaalt de Code de l'Urbanisme het volgende:

- Servitudes vastgesteld voor het in werking treden van een POS dienen binnen één jaar (na vaststelling van het POS) bij dit plan gevoegd te zijn, daar ze anders niet meer aan derden tegengeworpen kunnen worden.
- In het geval dat het POS is goedgekeurd of de servitude is vastgesteld vóór de publicatie van het besluit tot vaststelling of uitbreiding van bovengenoemde lijst, vangt de éénjarige termijn aan bij publicatie van het besluit van de Raad van State.

Rekening houdend met dit vereiste ontvangen de openbare diensten, die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van in de wet omschreven servitudes d'utilité publique, bericht van het besluit dat de vaststelling van een POS aankondigt zodat de betreffende servitudes tijdig bij het plan gevoegd kunnen worden.

Al met al maakt een intensieve bestudering van het POS het mogelijk de aanwezigheid van publiekrechtelijke eigendoms- en gebruiksbependingen op te sporen. De interpretatie van het plan is echter niet eenvoudig zodat vergissingen niet uitgesloten zijn. Bovendien geldt dat nog niet alle gemeenten beschikken over een dergelijk plan. Tot nu toe is vaststelling van een POS alleen vereist in stedelijke gebieden dat wil zeggen gemeenten met meer dan 10000 inwoners.

3.3.4. Certificat d'Urbanisme

De oorsprong van het certificat d'urbanisme

De oorsprong van het certificat d'urbanisme is gelegen in de note de renseignement. Het ontstaan en het gebruik van deze note vloeit voort uit artikel 1638 van de Code Civil. Dit artikel verplicht de verkoper van onroerend goed (indirect) de koper in te lichten omtrent alle niet zichtbaar zijnde beperkingen van het onroerend goed. De verkoper dient derhalve in te staan voor het bekendmaken van servitudes non aedificandi ófwel beperkingen van het recht tot bouwen.

In de jaren na de Tweede Wereldoorlog gingen steeds meer notarissen, medeverantwoordelijk voor de overdracht van onroerend goed, er toe over locale overheden om informatie te vragen met betrekking tot het bestaan en de reikwijdte van gebruiksbependingen voortvloeiend uit administratieve regelingen. Op verzoek van het notariaat formuleert het Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme in een circulaire van 13 december 1950 de aard van de door de locale overheden te verstrekken inlichtingen⁵⁾. Aanvankelijk beperkten deze inlichtingen zich tot beperkingen voortvloeiend uit plans d'urbanisme afgegeven door de Direction Départementale de l'Urbanisme. Slechts incidenteel werd melding gemaakt van servitudes voortvloeiende uit andere wetgeving. In een circulaire van 15 november 1968 werd de procedure en de inhoud van de note de renseignement verder geüniformeerd. Tevens veranderde de naam in certificat d'urbanisme.

De legalisering van het certificat d'urbanisme

In 1971 werd het certificat d'urbanisme gelegaliseerd door opname in de Code de l'Urbanisme. Sindsdien is deze wetgeving enkele malen aangevuld (respectievelijk in 1975 en 1977), als gevolg waarvan er thans drie verschillende wetsartikelen aan de afgifte van een certificat ten grondslag kunnen liggen⁶⁾.

- In de meeste gevallen is de afgifte van een certificat gebaseerd op artikel L 410-1 van de wet van 16 juli 1971 die de aloude praktijk van de note de renseignement heeft gelegaliseerd. Afhankelijk van de vraagstelling die aan de aanvraag ten grondslag ligt, wordt een certificat ordinaire of een certificat détaillé verstrekt:
 - het certificat ordinaire verschaft informatie omtrent de bebouwingmogelijkheden in het algemeen van één of meer percelen (certificat a);
 - het certificat détaillé verschaft informatie omtrent de mogelijkheden een concreet bouwplan te realiseren (certificat b).
- Het tweede artikel waarop de afgifte van een certificat gebaseerd kan zijn is artikel L 111-5 van de wet van 31 december 1975. De inhoud van dit artikel luidt als volgt: elke overeenkomst die leidt tot splitsing van één of meer bebouwde percelen toebehorend aan dezelfde eigenaar, dient op straffe van nietigheid voorafgegaan te worden

5) Y. Nicolas, De la note de renseignement au certificat d'urbanisme, Urbanisme 1971, no 126, blz. 63.

6) Zie voor een uitgebreide behandeling van deze verschillende certificats: E. Fatôme/M. Lefondré, Le certificat d'urbanisme, Paris 1982.

- door de afgifte van een certificat d'urbanisme. Een certificat dat op grond van dit artikel wordt afgegeven dient vooral als informatie- en controlemiddel van de overheid. Door het verplicht stellen van de aanvraag krijgt de overheid een beeld van de in de toekomst te verwachten eigendomssplitsingen en kan het verloop van de met de percelen verbonden bouwrechten gevolgd worden. In tweede instantie profiteren natuurlijk ook degenen die tot splitsing over willen gaan van dit certificat dat een overzicht geeft van de bestaande publiekrechtelijke beperkingen die op het betreffende onroerend goed rusten.
- Het derde artikel dat tot de afgifte van een certificat kan leiden is artikel R 315-54 bij décret van 26 juli 1977 toegevoegd aan de Code de l'Urbanisme. Dit artikel omschrijft een aantal gevallen van splitsing van onroerend goed die, daar ze niet in aanmerking komen voor een verkavelingsvergunning, voorafgegaan dienen te worden door de afgifte van een certificat. Ook hier is de afgifte van een certificat vooral in het belang van de overheid en is het oorspronkelijke karakter van het certificat, informering van het publiek, op de achtergrond geraakt.

Aansluitend zullen nu de verschillende aspecten van het certificat d'urbanisme zoals beschreven in artikel L 410-1 van de Code de l'Urbanisme behandeld worden. De in de wetgeving van 1975 en 1977 beschreven procedure is vrijwel gelijk aan die van 1971; de afwijkingen zijn in het kader van deze studie niet relevant.

De aanvraag van een certificat d'urbanisme

Een ieder is gerechtigd een certificat d'urbanisme aan te vragen. De aanvraag van een certificat is in principe facultatief. Uitzonderingen vormen de in artikel L 111-5 en artikel R 315-54 beschreven gevallen van splitsing van onroerend goed waarin de aanvraag van een certificat verplicht gesteld is. De aanvraag dient plaats te vinden door het samenstellen van een zogenaamd "dossier de demande". De samenstelling van dit dossier varieert al naar gelang de aan de aanvraag ten grondslag liggende motieven. In het algemeen wordt het dossier uit de volgende elementen opgebouwd:

- formulieren (A en B)
Deze formulieren dienen tenminste de volgende zaken te vermelden: adres, oppervlakte en kadastrale aanduiding van het betreffende onroerend goed, identiteit van de eigenaar van het onroerend goed, identiteit van de aanvrager en het doel van de aanvraag (certificat a of b).
- plan de situation (in drievoud)
Het plan de situation dient ter localisering van het onroerend goed in het terrein. De schaal van deze kaart varieert tussen 1 : 5000 en 1 : 25000. Aangeraden wordt een kadastrale of topografische kaart te gebruiken.
- plan de terrain (in drievoud)
Het plan de terrain verschaft meer details dan het plan de situation. De schaal varieert tussen 1 : 5000 en 1 : 10000. Naast de bestaande bebouwing dient deze kaart tevens de plaats en de omvang van eventueel geplande bouwwerken weer te geven.
- note descriptive (in drievoud)
Een note descriptive ofwel een nadere beschrijving van de inhoud van het te realiseren bouwplan is alleen verplicht in geval van de aanvraag van een certificat détaillé.

Een dossier de demande bestaande uit de formulieren A1 tot en met A3 en één exemplaar van de andere bescheiden wordt aan de burgemeester van de gemeente waarin het onroerend goed is gelegen toegezonden. De directeur van de Direction Départementale de l'Équipement (DDE) ontvangt een dossier bestaande uit de formulieren B1 tot en met B5 en twee exemplaren van de resterende bescheiden.

De afgifte van een certificat d'urbanisme

In het algemeen zal de ingediende aanvraag door de directeur van de DDE in behandeling genomen worden, waarna de commissaire de la République tot afgifte van een certificat zal overgaan. In gemeenten die reeds voorzien zijn van een vastgesteld POS is de burgemeester bevoegd de aanvraag in z'n geheel af te handelen. Binnen de termijn van twee maanden, waarin tot afgifte van een certificat moet worden overgegaan, dient een drietal zaken aan de orde te komen:

- aanvullende informatie en advies van de burgemeester;
De burgemeester kan als hij dat nodig acht de DDE aanvullende informatie verschaffen omtrent de staat en de capaciteit van de publieke voorzieningen in het betreffende gebied. Verder kan de burgemeester de DDE zijn advies meedelen omtrent het verstrekken van een certificat positief dan wel een certificat négatif. De burgemeester dient zijn opmerkingen binnen één maand na het indienen van de aanvraag aan de DDE kenbaar te maken.
- een technisch onderzoek van de aanvraag;
Het technisch onderzoek vangt aan met het beschouwen van de feitelijke toestand van het betreffende gebied, wat in feite neerkomt op het verifiëren van de informatie van de burgemeester. Vervolgens wordt onderzocht welke wet- en regelgeving op het gebied van toepassing is. Hierbij wordt achtereenvolgens aandacht geschonken aan:
 - de stedenbouwkundige bepalingen (dispositions d'urbanisme) voortvloeiend uit een POS of een aanverwant plan;
 - de publiekrechtelijke beperkingen (servitudes d'utilité publique);
 - toekomstige plannen.
- overleg met andere overheidsdiensten;
De DDE dient overleg te plegen met alle diensten die krachtens de Code de l'Urbanisme enige betrokkenheid hebben met de op het gebied van toepassing zijnde wet- en regelgeving (dienst voor de instandhouding van monumenten, dienst voor het behoud van de natuur, etc.).

Het certificat dient binnen twee maanden na het indienen van de aanvraag afgegeven te worden. Deze termijn is niet indicatief maar imperatief; overschrijding kan derhalve rechtsgevolgen met zich meebrengen. De middelen die de aanvrager van een certificat of een derde belanghebbende in geval van overschrijding van de gestelde termijn door de overheid tot zijn beschikking heeft, zijn het beroep op excès de pouvoir van de betreffende autoriteit en het beroep op onrechtmatige overheidsdaad. Beide rechtsmiddelen blijken echter weinig effectief daar in 50% van de gevallen de gestelde termijn wordt overschreden. De overheid is verplicht ook na het overschrijden van de termijn over te gaan tot het verstrekken van een certificat. Overschrijding van de termijn leidt dus noch tot een stilzwijgende afgifte, noch tot een impliciete weigering van een certificat.

Kennisgeving van de afgifte geschiedt door toezending van het certificaat aan de aanvrager. Er volgt geen openbare bekendmaking van de inhoud van het certificaat. Wél is de DDE verplicht een register te houden van alle door hen afgegeven certificats d'urbanisme. Dit register dient alle documenten (waaronder het certificaat) die betrekking hebben op een bepaald perceel te relateren aan een bijbehorende kaart (een kadastrale kaart of een kaart behorend bij het POS).

De inhoud van een certificaat d'urbanisme

Het certificaat is opgebouwd uit twee delen. In het eerste deel wordt antwoord gegeven op de vraag die de grondslag vormt voor de aanvraag van een certificaat ordinaire (is bebouwing van het perceel in het algemeen mogelijk?) of een certificaat détaillé (is het mogelijk een concreet bouwplan te realiseren?). Indien het antwoord op één van deze vragen positief is, is er sprake van een certificaat positif (zie bijlage 2). Is het daarentegen niet mogelijk het beschreven bouwplan dan wel enige andere bouwactiviteit uit te voeren, dan wordt een certificaat négatif verstrekt (zie bijlage 3).

CERTIFICAT	POSITIF	NEGATIF
ORDINAIRE (a)	Het perceel komt voor bebouwing in het algemeen in aanmerking.	Het perceel komt voor geen enkele vorm van bebouwing in aanmerking.
DETAILLE (b)	Het concrete bouwplan komt voor realisatie in aanmerking.	Het concrete bouwplan komt niet voor realisatie in aanmerking.

Het tweede deel van het certificaat bestaat uit informatie die van belang is voor of betrekking heeft op het betreffende onroerend goed. Naast algemene inlichtingen zoals de identiteit van de aanvrager, adres, oppervlakte en kadastrale aanduiding van het onroerend goed en het doel van de aanvraag (certificaat a of b), wordt een overzicht gegeven van de wetten en regelgeving die op het onroerend goed van toepassing is. Dit overzicht bevat onder andere:

- de stedenbouwkundige bepalingen (dispositions d'urbanisme);
- de publiekrechtelijke beperkingen (servitudes d'utilité publique);
- een aanduiding of het onroerend goed gelegen is in één van de zones waar krachtens de Code de l'Urbanisme een publiekrechtelijk voorkeursrecht (droit de préemption) gevestigd kan zijn.

Vervolgens wordt aangegeven in welke mate het gebied voorzien is van openbare voorzieningen zoals wegen, waterleiding, riolering en elektriciteit. Tenslotte wordt informatie verstrekt die specifiek op een certificaat positif of op een certificaat négatif is gericht. In geval van een certificaat positif bevat deze informatie:

- de stedenbouwkundige bepalingen waaraan het onroerend goed onderworpen is: de dichtheid, de bestemming, de aard en de omvang van de bebouwing, de inrichting van de omgeving e.d.;
- de voorwaarden waarmee rekening gehouden dient te worden als tot bebouwing van het onroerend goed wordt overgegaan:
 - juridische voorwaarden (toestemming van aangrenzende eigenaren);
 - technische voorwaarden (het aansluiten op openbare voorzieningen);
 - financiële voorwaarden (het verschuldigd zijn van lokale belastingen);
- aanwijzingen met betrekking tot de te volgen procedure als tot bebouwing van het onroerend goed wordt overgegaan:
 - het aanvragen van de vereiste vergunningen;
 - het aangeven in welke gevallen toestemming van andere diensten (bijvoorbeeld de dienst voor de instandhouding van monumenten) vereist is alvorens de vergunning verstrekt kan worden.

Bij een certificaat négatif beperkt de specifieke informatie zich tot het aangeven van de redenen als gevolg waarvan het betreffende onroerend goed niet voor bebouwing in aanmerking komt.

De juridische waarde van een certificaat d'urbanisme

Aan de afgifte van een certificaat d'urbanisme zijn een aantal rechtsgevolgen verbonden. Deze rechtsgevolgen vloeien voort uit de in artikel L 410-1 van de Code de l'Urbanisme opgenomen bepaling, dat indien de aanvraag voor de verwezenlijking van een bouwplan (meestal een bouwvergunning) binnen zes maanden na afgifte van een certificaat wordt ingediend, deze wordt beoordeeld op basis van de in het certificaat opgenomen stedenbouwkundige bepalingen (dispositions d'urbanisme). Genoemde rechtsgevolgen zijn echter alleen van toepassing op een certificaat positif; aan een certificaat négatif zijn geen bijzondere rechtsgevolgen verbonden.

Bij de beschouwing van de juridische waarde van een certificaat dient tevens rekening gehouden te worden met de situatie waarin ten onrechte een certificaat positif is verstrekt. Een dergelijke situatie doet zich voor als de inhoud van het certificaat niet correct is of als er tijdens de afgifte procedurele fouten zijn gemaakt. Wanneer blijkt dat een certificaat positif niet rechtmatig is verstrekt, vervallen de rechten en waarborgen die door de wetgever aan een certificaat positif zijn toegekend en kan de bevoegde autoriteit overgaan tot intrekking van het certificaat.

Intrekking van een certificaat vindt (impliciet) plaats door het weigeren van een op basis van het certificaat aangevraagde vergunning. Elk certificaat positif loopt derhalve het risico op een zeker moment door de overheid ingetrokken te worden, waardoor de rechtszekerheid van het certificaat in sterke mate beïnvloed wordt. Als oplossing voor deze onzekere situatie wordt in Frankrijk publicatie van de inhoud van afgegeven certificaten (bijvoorbeeld op het gemeentehuis) bepleit⁷⁾. Openbaarmaking zou derden de mogelijkheid verschaffen gedurende een bepaalde periode hun

7) O.a. door: E. Fatôme/M. Lefondré, *Le certificat d'urbanisme*, Paris 1982, blz. 37 (nr. 105) en H. Lena, *Le contentieux du certificat d'urbanisme*, Urbanisme 1983, no 194.

bezwaren tegen de inhoud van een certificaat kenbaar te maken. Na het verstrijken van deze periode (bijvoorbeeld twee maanden) zou het certificaat een definitief karakter verkrijgen waarna intrekking door de overheid niet meer toegestaan zou zijn.

Certificaat positif

De juridische waarde van een certificaat positif ligt besloten in het reeds eerder vermelde artikel L 410-1 van de Code de l'Urbanisme dat voorziet in een bevrozing van de publiekrechtelijke rechtstoestand op de datum van afgifte van het certificaat. Er is echter geenszins sprake van een algehele bevrozing daar zowel de toepassing als de duur ervan door de wetgever zijn beperkt. De onaantastbaarheid van de in het certificaat vastgelegde publiekrechtelijke rechtstoestand is alleen van toepassing op de daarin vermelde stedenbouwkundige bepalingen (dispositions d'urbanisme). Andere elementen die in het certificaat vermeld worden zoals de publiekrechtelijke beperkingen (servitudes d'utilités publique) en de juridische, technische en financiële voorwaarden zijn wel vatbaar voor tussentijdse wijzigingen en kunnen derhalve alsnog de afgifte van een op basis van het certificaat aangevraagde vergunning verhinderen.

De geldigheidstermijn van een certificaat bedraagt in het algemeen zes maanden; in geval van een certificaat détaillé is uitbreiding van deze termijn tot maximaal één jaar mogelijk. Na het verstrijken van deze termijn vervallen de uit de wet voortvloeiende rechtsgevolgen en heeft het certificaat nog slechts informatieve waarde zoals destijds de note de renseignement. Een geldigheidstermijn van zes maanden blijkt echter te kort om effectief te kunnen functioneren. In de toekomst hoopt men dan ook tot een algemene termijn van één jaar te komen. Verlenging van de geldigheidstermijn van een certificaat (met opnieuw zes maanden) is mogelijk sinds 1978 en kan alleen plaatsvinden als de in het certificaat vastgelegde publiekrechtelijke rechtstoestand niet is gewijzigd.

De juridische waarde van een certificaat ordinaire blijkt in de praktijk niet gelijk te zijn aan de juridische waarde van een certificaat détaillé. De waarde van een certificaat ordinaire is te vergelijken met de note de renseignement dat wil zeggen inlichtingen omtrent de publiekrechtelijke rechtstoestand die geen enkele waarborg vormen voor de verstrekking van een later aangevraagde vergunning. De waarde van een certificaat détaillé daarentegen gaat meer in de richting van het accord préalable. Het accord préalable dateert nog van voor de legalisering van het certificaat. Voor bouwplannen met ingrijpende gevolgen was destijds een eerste bestudering vanuit het oogpunt van administratieve regelingen verplicht. Als de overheid na bestudering van het bouwplan toestemde in een accord préalable had de indiener zes maanden de tijd om een officiële vergunning voor de realisatie van het plan aan te vragen. In die tijd kon de overheid niet terugkomen op het eerder gegeven akkoord. Naleving van het accord préalable hield derhalve een waarborg in voor het verkrijgen van de bouwvergunning. Het accord préalable functioneerde op deze manier als voorlopige vergunning. Hoewel het certificaat détaillé minder waarborgen biedt voor het verstrekken van een naderhand aangevraagde vergunning dan het accord préalable, wordt eerstgenoemde ook wel aangeduid als certificaat d'accord préalable.

Resumerend kan opgemerkt worden dat hoewel de afgifte van een certificaat positief bepaalde rechtsgevolgen creëert, deze niet impliciet de verstrekking van een (bouw)vergunning tot gevolg hebben. In de praktijk blijkt de werkelijke waarde van een certificaat positief dan ook moeilijk exact te definiëren. Meestal blijft het bij een vage omschrijving: c'est moins qu'une autorisation et c'est plus qu'un renseignement⁸⁾!

Certificat négatif

Aan de afgifte van een certificaat négatif zijn geen bijzondere rechtsgevolgen verbonden. In het algemeen geeft een certificaat négatif aan dat een aanvraag tot verstrekking van een bouwvergunning waarschijnlijk afgewezen zal worden. Het is echter juridisch niet onmogelijk dat ondanks de aanwezigheid van een certificaat négatif, een vergunning tot bouwen zal worden verleend. De publiekrechtelijke rechtstoestand kan zodanig gewijzigd zijn dat het betreffende onroerend goed alsnog voor bebouwing in aanmerking komt.

3.4. Overdracht van onroerend goed

Naar Frans recht gaat zoals bekend de eigendom van roerend zowel als van onroerend goed door de enkele wilsovereenstemming over van de vervreemder op de verkrijger. De totstandkoming van de overeenkomst heeft derhalve zowel een obligatoir als een translatief effect. Publicatie van de overeenkomst in de openbare registers is slechts vereist ter verkrijging van voorrang ten opzichte van eventuele andere verkrijgers van het betreffende onroerend goed.

Totstandkoming van de overeenkomst

In het algemeen is de totstandkoming van de overeenkomst vormvrij; in geval van koop van onroerend goed dient deze echter schriftelijk te worden aangegaan (artikel 1582 CCF). Verder bepaalt het décret van 4 januari 1955 dat alleen authentieke akten ingeschreven kunnen worden in de openbare registers. Hoewel wilsovereenstemming tussen partijen zowel obligatoire als translatieve werking bezit, wordt in de praktijk vaak onderscheid gemaakt tussen de totstandkoming van de obligatoire overeenkomst en de uiteindelijke levering. Ook al hebben koper en verkoper volledige overeenstemming bereikt over de overdracht, dan zal het definitieve koopcontract pas getekend worden nadat enig precontractueel onderzoek heeft plaatsgevonden. Er kunnen dus drie stappen onderscheiden worden tijdens de overdracht van onroerend goed: voorovereenkomst, precontractueel onderzoek en uiteindelijk koopcontract.

- voorovereenkomst

De voorovereenkomst komt tot stand als beide partijen zich verbinden tot koop respectievelijk verkoop van onroerend goed over te gaan. Een dergelijke tweezijdige overeenkomst wordt compromis genoemd.

- precontractueel onderzoek

Koper en verkoper gaan meestal in overleg met een notaris over tot het inwinnen van informatie teneinde de totstandkoming van het uiteindelijke koopcontract met zoveel mogelijk waarborgen te omgeven.

8) Code de l'Urbanisme commenté et annoté par F. Bouyssou et J. Hugot, Paris 1981, blz. 187.

Hoewel de verkoper verplicht is de koper in te lichten omtrent niet zichtbaar zijnde beperkingen op het onroerend goed, geldt deze bepaling in het algemeen niet voor uit wetgeving voortvloeiende servitudes (uitspraak van het Cour de cassation in 1956)⁹⁾. Toch zal met name in het belang van de koper getracht worden in de loop van het precontractuele onderzoek een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de op het onroerend goed rustende eigendoms- en gebruiksbeperkingen. Tijdens het precontractuele onderzoek kunnen de volgende zaken aan de orde komen:

- Het aanvragen van een uittreksel uit de kadastrale registratie (extrait cadastral modèle no 1) bij de Direction technique regional du cadastre.
 - Het verrichten van titelrecherche aan de hand van in de openbare registers ingeschreven akten; gewaarmerkte copieën van deze akten zijn op aanvraag verkrijgbaar bij de Direction régionale des impôts.
 - Het aanvragen van een uittreksel uit het fichier immobilier eveneens bij de Direction régionale des impôts; het fichier immobilier verschaft zowel informatie die betrekking heeft op private als op enkele publieke rechten.
 - Het natrekken van de financiële toestand van het betrokken onroerend goed door middel van het aanvragen van een uittreksel uit het hypotheekenregister en het inzien van de grondbelastingbescheiden.
 - Een onderzoek naar de aanwezigheid van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke voorkeursrechten. Een aantal besluiten tot vestiging van een publiekrechtelijk voorkeursrecht wordt aan de Conseil Supérieur du Notariat meegedeeld.
 - De aanvraag van een certificat d'urbanisme bij de burgemeester van de betreffende gemeente en de DDE (eventueel gevolgd door de aanvraag van een bouw en/of verkavelingsvergunning).
 - Inzage in het plan d'occupation des sols op het gemeentehuis.
- koopakte (akte van overdracht)
Tenslotte gaan partijen (ten overstaan van de notaris) over tot opstelling en ondertekening van de definitieve koopakte. In de koopakte kan als voorwaarde opgenomen worden dat aan bovenstaand precontractueel onderzoek moet zijn voldaan.

Het onderzoek van de verschillende registers wordt meestal door de notaris verricht. Het aanvullende onderzoek, dat wil zeggen inzage in het POS en de aanvraag van een certificat d'urbanisme, kan op verzoek van de partijen eveneens door de notaris plaatsvinden. Verzuimen de partijen echter over te gaan tot aanvullend onderzoek dan is de notaris uit hoofde van zijn functie verplicht de partijen op de noodzaak hiervan te wijzen.

Inschrijving in de openbare registers

Teneinde de overeenkomst ook rechtsgeldigheid tegenover derden te verschaffen dient de authentieke akte van overdracht ingeschreven te worden op het hypotheekkantoor. In geval van splitsing van een perceel dient eerst kadastrale hermeting plaats te vinden voordat de akte ingeschreven kan worden. Na de inschrijving van de akte in de daartoe bestemde registers vindt bijwerking van de kadastrale registratie plaats.

9) Recueil Dalloz, 1956, blz. 285.

3.5. Toekomstige ontwikkelingen

De laatste tientallen jaren is er sprake van een accentverschuiving binnen de organisatie van het Franse kadaster. Langzamerhand is de centrale positie van de gemeenten in de opbouw en instandhouding van de kadastrale organisatie verdwenen. Hoewel nog steeds iedere gemeente beschikt over een afdeling kadaster, zijn de werkmethoden zodanig veranderd als gevolg van de technische ontwikkelingen, dat het onmogelijk is om alle gemeentelijke kantoren te voorzien van de technische hulpmiddelen die nodig zijn om het kadaster op de thans vereiste actualiteit te houden.

In 1965 is het automatiseringsproject MAJIC (Mise a Jour des Informations Cadastrales)¹⁰⁾ van start gegaan, dat men in 1990 hoopt af te ronden. Dit project is gericht op een volledig geautomatiseerd bestand verspreid over vijf departementale kantoren, de zogenaamde Centres Départementals des Impôts Foncier te Orleans, Angers, Versailles, Rouen en Amiens. De vijf centrale (IBM) computers worden via terminals verbonden met de regionale diensten van het kadaster die zich in vrijwel ieder arrondissement bevinden. Deze kantoren zullen tevens de gemeentelijke kantoren van de benodigde informatie gaan voorzien.

MAJIC is gebaseerd op de volgende bestanden:

- eigenaren per gemeente (propriétaires);
- percelen (propriétés non bâties);
- bebouwing (propriétés bâties et locaux);
- wegen (voies).

Dit systeem biedt verschillende mogelijkheden:

- een directe up-dating van het kadastrale bestand in de centrale kantoren;
- een directe raadpleging van het centrale bestand, vooralsnog voorbehouden aan de regionale kantoren;
- de verstrekking van inlichtingen op basis van microfiches door de gemeenten inzake de matrice en andere kadastrale bescheiden.

De automatisering van de openbare registers vindt plaats in het kader van het project FIDJI (Fichier Informative des Donnees Juridiques Immobilières sur les immeubles). Het fichier parcellaire is sinds 1986 geheel geautomatiseerd terwijl men hoopt de automatisering van het fichier des immeubles uiterlijk in 1992 voltooid te hebben.

Als de grondboekhouding volledig geautomatiseerd is zal niet alleen het verstrekken van informatie sneller verlopen, maar ook de inschrijving van akten en aansluitend de kadastrale verwerking. De automatisering is nu nog geheel gericht op intern gebruik, maar in de toekomst zal ook extern gebruik (bijvoorbeeld door notarissen) mogelijk worden.

10) J. Chevrier, Registre foncier par ordinateur, Union-rapport voor het congres van de Union Internationale du Notariat Latin gehouden in 1986 te Montréal, blz. 33-34 en H.A.L. Dekker, Nationale Grondboekhoudingen, Leiden 1986, blz. 168.

Wat betreft de ontwikkelingen op het gebied van de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt gepleit voor uitbreiding van het aantal in de openbare registers in te schrijven "limitations administratives au droit de propriété"¹¹⁾. Dit zou derhalve leiden tot een aanvulling van de in artikel 73 van het décret van 14 oktober 1955 genoemde besluiten. Een algehele registratie van publiekrechtelijke rechtsfeiten in de openbare registers analoog aan de registratie van privaatrechtelijke rechtsfeiten is op korte termijn echter niet te verwachten. Veeleer wordt verwacht dat het certificaat d'urbanisme zich verder zal ontwikkelen tot het voor het rechtsverkeer belangrijkste kenbaarheidsmechanisme inzake de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed. Ten behoeve van de rechtszekerheid zullen de waarborgen rond en de juridische waarde van het certificaat echter nader geconcretiseerd moeten worden. Momenteel wordt in dit verband reeds een verlenging van de geldigheidstermijn van het certificaat tot 1 jaar bestudeerd en wordt tevens publicatie van de inhoud van afgegeven certificaten overwogen.

3.6. Bijlagen

Bijlage 1: De krachtens artikel L 123-10 Code de l'Urbanisme door de Raad van State vastgestelde lijst van servitudes d'utilité publique die bij het POS gevoegd dienen te worden.

Bijlage 2: Afgifte van een certificaat d'urbanisme positif.

Bijlage 3: Afgifte van een certificaat d'urbanisme négatif.

11) R. Saint-Alary, La protection des acquéreurs de logements, Preadvies van de VBR nr. 13, Deventer 1985, blz. 152 (nr. 15).

ANNEXE

Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

I. — SERVITUDES RELATIVES A LA CONSERVATION DU PATRIMOINE.

A. — Patrimoine naturel.

a) Forêts.

Servitudes de protection des forêts soumises au régime forestier et inscrites en application des articles 98 à 103 du Code forestier;

Servitudes relatives aux forêts dites de protection instituées en application des articles 187 à 189 du Code forestier;

Prescriptions et interdictions auxquelles sont soumis les propriétaires en application des articles 199, 200, 205, 220 et 221 du Code forestier;

b) Littoral maritime.

Réserves de terrains créées en application de l'article 4 de la loi n. 63-1178 du 28 novembre 1963;

Servitude de passage sur le littoral instituée en application de l'article L. 160-6 du Code de l'urbanisme;

c) Eaux.

Servitudes attachées aux conditions de flottage à bûches perdues sur les cours d'eau non domaniaux instituées en application des articles 30 à 32 de la loi du 8 avril 1898 sur le régime des eaux;

Servitudes prévues aux articles 100 et 101 du Code rural ainsi que celles prévues par le décret n. 59-96 du 7 janvier 1959 relatif au passage des engins mécaniques d'entretien sur les berges et dans le lit des cours d'eau non domaniaux;

Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu de l'article L. 20 du Code de la Santé publique et du décret n. 61-859 du 1^{er} août 1961, modifiée par le décret n. 67-1093 du 15 décembre 1967, pris pour son application;

Servitudes attachées à la protection des eaux minérales instituées en application des articles L. 736 et suivants du Code de la Santé publique;

d) Réserves naturelles et parcs nationaux.

Réserves naturelles instituées par l'autorité administrative en application de l'article 8 bis de la loi du 2 mai 1930 sur les sites ou du chapitre III de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976;

Zones de protection des réserves naturelles en application de l'article 27 de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976;

Parcs nationaux créés en application de la loi n. 60-700 du 22 juillet 1960.

B. — Patrimoine culturel.

a) Monuments historiques.

Mesures de classement et d'inscription prises en application des articles 1^{er} à 5 de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques avec l'indication de leur étendue;

Périmètres de protection éventuellement délimités par décrets en Conseil d'Etat en application de l'article 1^{er} (al. 2 et 3) de la loi du 31 décembre 1913 autour des monuments historiques classés ou inscrits;

Zones de protection des monuments historiques créées en application de l'article 28 de la loi du 2 mai 1930 modifiée;

Périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et portés sur la liste visée ci-dessus, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1^{er} et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913;

b) Monuments naturels et sites.

Sites inscrits;

Sites classés;

Zones de protection des sites créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée.

C. — Patrimoine sportif.

Terrains de sport dont le changement d'affectation est soumis à autorisation du ministre chargé des sports en application des dispositions de la loi du 26 mai 1941, modifiée par la loi n. 75-988 du 29 octobre 1975.

II. — SERVITUDES RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS.

A. — Energie.

a) Electricité et gaz.

Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application :

De l'article 12 modifié de la loi du 15 juin 1905;

De l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925;

De l'article 35 de la loi n. 46-628 du 8 avril 1946 modifiée;

De l'article 25 du décret n. 64-481 du 23 janvier 1964;

Périmètres de protection institués en application de l'article 7 de l'ordonnance n. 58-1132 du 25 novembre 1958 relative au stockage souterrain de gaz;

b) Energie hydraulique.

Périmètres auxquels s'applique la servitude de submersion et d'occupation temporaire instituée par l'article 4 de la loi du 16 octobre 1919;

c) Hydrocarbures.

Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines d'intérêt général instituées en application de l'article 11 de la loi n. 58-336 du 29 mars 1958 et du décret n. 59-645 du 16 mai 1959 pris pour l'application dudit article 11;

Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines instituées en application de la loi n. 49-1060 du 2 août 1949, modifiée par la loi n. 51-712 du 7 juin 1951, et du décret du 8 juillet 1950, modifié par le décret n. 63-82 du 4 février 1963;

Servitudes relatives aux périmètres de protection instituées en application de l'article 6 de l'ordonnance n. 58-1332 du 23 décembre 1958 relative aux stockages souterrains d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, modifiée par la loi de finances rectificative pour 1972 (n. 72-1147 du 23 décembre 1972).

B. — Mines et carrières.

Périmètres à l'intérieur desquels sont applicables les dispositions des articles 71 à 73 du Code minier.

C. — Canalisations.

a) Produits chimiques.

Zones auxquelles s'appliquent les servitudes attachées à la construction et à l'exploitation de canalisations de transports de produits chimiques, instituées en application de la loi n. 65-498 du 29 juin 1965.

b) Eaux et assainissement.

Zones où ont été instituées, en application de la loi n. 62-904 du 4 août 1962 et du décret n. 64-158 du 15 février 1964, les servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement;

Servitudes attachées à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation instituées en application des articles 128-7 et 128-9 du Code rural;

Servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement instituées en application des articles 128-5 et 138-1 du Code rural;

Servitudes d'écoulement des eaux nuisibles attachées aux travaux d'assainissement des terres par le drainage instituées en application des articles 135 à 138 du Code rural.

D. — Communications.

a) Cours d'eau.

Servitudes de halage et de marche pied instituées par les articles 15, 16 et 28 du Code du Domaine public fluvial et de la Navigation Intérieure et par l'article 424 du Code rural;

b) Navigation maritime.

Champs de vue auxquels s'appliquent les servitudes instituées par : La loi du 18 juillet 1895 concernant la détermination et la conservation des postes électro-sémaphoriques, modifiée par la loi du 27 mai 1933;

La loi n. 57-262 du 2 mars 1957 étendant aux amers et aux phares les dispositions de la loi du 18 juillet 1895 modifiée;

c) Voies ferrées et aérotrains.

Zones auxquelles s'appliquent les servitudes instituées par :

La loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer;

L'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques;

La loi n. 66-1066 du 31 décembre 1966 établissant des servitudes au profit des lignes de transport public par véhicules guidés sur coussins d'air (aérotrains);

d) Réseau routier.

Servitudes instituées en application de l'article 3 du décret du 30 octobre 1935 portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques;

Servitudes grevant les terrains nécessaires aux routes nationales et aux autoroutes instituées en application de l'ordonnance n. 58-1311 du 23 décembre 1958 et du décret n. 58-1316 du 23 décembre 1958;

Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales;

e) Circulation aérienne.

Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application des articles L. 281-1 et R. 241-1 à R. 243-3 du Code de l'Aviation civile;

Servitudes grevant les terrains nécessaires aux besoins de la navigation aérienne instituées en application de l'article R. 245-1 du code de l'aviation civile;

Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement en application des articles R. 244-1 et D. 244-1 à D. 244-4 du Code de l'Aviation civile;

f) Téléphériques et pistes de skl.

Zones auxquelles s'applique la servitude de survol instituée par la loi du 8 juillet 1941;

Servitudes liées à l'établissement des pistes de ski et instituées dans les stations classées de sports d'hiver et d'alpinisme en application de l'article L. 144-1 du Code des Communes et du titre III du décret n. 60-1031 du 14 novembre 1968.

E. — Télécommunications.

Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées en application des articles L. 54 à L. 56 et R. 21 à R. 26 du Code des Postes et Télécommunications;

Annexe R. 126-3

Servitudes de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques instituées en application des articles L. 57 à L. 62 et R. 27 à R. 39 du Code des Postes et Télécommunications;

Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications instituées en application de l'article L. 48 (alinéa 2) du Code des Postes et Télécommunications.

Servitudes instituées, en ce qui concerne la Loire et ses affluents, par les articles 55 et suivants du Code du Domaine public fluvial et de la Navigation Intérieure.

III. — SERVITUDES RELATIVES A LA DEFENSE NATIONALE.

Servitudes attachées à la sécurité de la navigation et à la défense des côtes instituées en application de la loi du 11 juillet 1933;

Zones et polygones d'isolement créés en application de la loi du 8 août 1929 concernant les servitudes autour des magasins et établissements servant à la conservation, à la manipulation ou à la fabrication des poudres, munitions, artifices ou explosifs;

Servitudes concernant l'établissement de terrains d'atterrissage destinés en partie ou en totalité à l'armée de l'air instituées en application du décret du 30 octobre 1935;

Servitudes relatives aux fortifications, places fortes, postes et ouvrages militaires instituées en application des lois des 8 juillet 1791, 17 juillet 1819 et 10 juillet 1851;

Servitudes aux abords des champs de tir créées en application de l'article 25 de la loi du 13 juillet 1927.

IV. — SERVITUDES RELATIVES A LA SALUBRITE ET A LA SECURITE PUBLIQUES.

A. — Salubrité publique.

a) Cimetières.

Servitudes relatives aux cimetières instituées par :

L'article L. 361-1 du Code des communes;

L'article L. 361-4 du Code des communes;

b) Etablissements conchylicoles.

Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers en application de l'article 2 du décret du 30 octobre 1935 sur la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles.

B. — Sécurité publique.

Plans des surfaces submersibles établis en application des articles 49 à 54 du Code du Domaine public fluvial et de la Navigation Intérieure;

(6) A remplir impérativement si, pour des raisons techniques, le document doit être scindé en son milieu.

SUITE DU CERTIFICAT D'URBANISME

Départ		Commune		Année		Numéro du dossier			

En cas de division (objet c ou d de la demande) si la lettre P figure à la fin du n° de dossier du présent certificat, il est signalé qu'un autre certificat d'urbanisme négatif, portant le même n° a été délivré en réponse à la même demande sur le(s) autre(s) terrain(s) issu(s) de la division

(7) Calculée par application du coefficient d'occupation du sol à la superficie du terrain

(8) Surface Hors Dœuvre Nette voir définition sur le feuillet A1 de la demande de certificat d'urbanisme

(9) La densité de la construction est égale au rapport entre la S.H.O.N. et la surface du terrain. Au-delà du plafond légal de densité (P.L.D.) fixé à 1 (1,5 à Paris) la surface à construire donne lieu à un versement

CADRE 8 - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

	Prescrit le	Rendu public le	Approuvé le	Mis en révision le
<input type="checkbox"/> Règles générales d'Urbanisme (R.N.U.)				
<input type="checkbox"/> Plan d'occupation des sols (P.O.S.)				
<input type="checkbox"/> Zone d'environnement protégé (Z.E.P.)				
<input type="checkbox"/> Plan de sauvegarde et de mise en valeur				
<input type="checkbox"/> Plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.)				
<input type="checkbox"/> Lotissement				
<input type="checkbox"/>				

ZONE : _____ SECTEUR : _____ OU : _____

CADRE 9 - CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat

CADRE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITÉ (surfaces mentionnées en m2)

	Terrain de la demande	Terrain	Terrain	Terrain	Terrain
Constructibilité normale (7)					
S.H.O.N. (8) susceptible d'être edifiée sur					
S.H.O.N. (8) des bâtiments existants (Sb) HAPPEL					
Constructibilité (S.H.O.N.) Résiduelle (R)					
S.H.O.N. maximum reconstruisible si les bâtiments existants sont démolis					

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée

CADRE 11 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS

RESEAUX	Non desservi	Desservi suffisant	Capacité insuffisante	Sera desservi par quel concessionnaire	vers le	Date indéterminée
Eau potable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Assainissement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Electricité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Voie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>

CADRE 12 - TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous ont donc un caractère indicatif

FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DE LA DELIVRANCE DU PRESENT CERTIFICAT	TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGES A L'OCCASION DE L'OPERATION
<input type="checkbox"/> T.L.E. (Taxe locale d'équipement) <input type="checkbox"/> T.D.E.V. (Taxe départementale d'espaces verts) <input type="checkbox"/> Taxe complémentaire (région Ile de France et 5 cantons de l'Oise) <input type="checkbox"/> Taxe additionnelle à la T.L.E. <input type="checkbox"/> Participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) <input type="checkbox"/> Versement résultant du dépassement du plafond légal de densité (P.L.D.) (9) <input type="checkbox"/> Redevances sur les bureaux et les industries (région Ile de France et 5 cantons de l'Oise) <input type="checkbox"/>	TRAVAUX : <input type="checkbox"/> Accès <input type="checkbox"/> Voie <input type="checkbox"/> Eau <input type="checkbox"/> Assainissement <input type="checkbox"/> Electricité <input type="checkbox"/> CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS <input type="checkbox"/> Cession gratuite de terrain <input type="checkbox"/> Contribution aux dépenses de réalisation des équipements publics <input type="checkbox"/>

CADRE 13 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

CADRE 14 - FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

<input type="checkbox"/> VOIR AU VERSO LES RUBRIQUES		DU CADRE 15	
FAIT A		SIGNATURE	
DATE		POUR LE PRÉFET ET PAR DÉLÉGATION,	

RÈGLES A RESPECTER

Ces règles sont tirées des dispositions du Plan d'Occupation des Sols
 ci-dessous

Les règles à respecter sont indiquées

sauf dispositions plus contraignantes
du règlement du lotissement

ENONCE DES REGLES	CONTENU DES REGLES
1. Occupation du sol interdite.	
2. Nature des constructions autorisées sous conditions.	
3. Accès et voirie.	
4. Desserte par les réseaux.	
5. Surface et forme des terrains.	
6. Implantation par rapport aux voies.	
7-1. Implantation par rapport aux limites séparatives.	
7-2. Longueur de vue directe.	
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	
9. Emprise au sol.	
10-1. Hauteur maximale.	
10-2. Hauteur par rapport aux voies ou limites de propriété.	
11. Aspect extérieur.	
12. Aires de stationnement	
13. Espaces verts	
14. Densité (CUS ou COS).	
15. Possibilités de dépassement du COS	

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN RECONNU CONSTRUCTIBLE

Les indications mentionnées en face des cases cochées (1) constituent un minimum. L'instruction d'une demande de permis de construire ou de lotissement pourra conclure, compte tenu du projet et de son implantation, au respect des conditions qui n'ont pas été expressément signalées.

1. Conditions liées à la situation du terrain :

- a.** dans l'environnement (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme) (2) :
- La construction, par son emplacement, sa hauteur, ses dimensions, ne devra pas occulter la vue, la perspective, de
- autre :
- b.** par rapport à la sécurité et à la salubrité (art. R 111.2 et R 111.3) :
- la construction par sa localisation, ses dimensions, ne devra pas provoquer ou accroître le risque de une nuisance de
- des prescriptions seront imposées en vue de limiter (ou réduire) ce risque (cette nuisance).
- la construction, à proximité de la voie devra faire l'objet d'une isolation acoustique en raison des nuisances de la voie (art. R 111.3.1).
- autre :
- c.** par rapport aux équipements généraux (art. R 111.14) :
- Il sera demandé au constructeur de participer, financièrement, en apport de terrain ou en réalisation de travaux, aux équipements rendus nécessaires par la construction. Nature des équipements :
- autre :

2. Conditions liées aux accès (art. R 111.4) :

- L'accès devra être pris sur la voie
- Il ne devra y avoir qu'un seul accès.
- Afin de réduire les risques pour la sécurité, des prescriptions seront imposées concernant l'aménagement des accès.
- autre :

3. Conditions liées à la voirie :

- Il sera demandé une cession gratuite de % du terrain en vue de l'élargissement, du redressement, ou de la création de la voie (art. R 332.15).
- Les voies privées devront avoir les dimensions suivantes :
- autre :

4. Conditions liées aux réseaux d'assainissement (art. R 111.9-R 111.10) :

- La construction devra être branchée au réseau public.
- La construction devra avoir un système d'assainissement individuel.
- La construction devra avoir un système d'assainissement individuel et se raccorder au réseau public dès la réalisation de celui-ci.
- autre :

AM 393 444 (1986) - IN 1 231001 0 25 F

(1) Le cochage de l'une des cases des rubriques 2, 4, 5, 6, 7, encadrées doit être effectué dans tous les cas
(2) Les textes cités entre parenthèses sont des articles du Code de l'Urbanisme.

5. Conditions liées aux réseaux d'eau (art. R 111.9, R 111.10 et R 111.11) :

- La construction devra être branchée au réseau public.
- Les dispositifs spécifiques de lutte contre l'incendie devront être prévus.
- La construction devra avoir une installation privée d'alimentation en eau.
- La construction devra avoir une installation privée d'alimentation en eau et se raccorder au réseau public dès réalisation de celui-ci.
- L'alimentation en eau, par prélèvement souterrain, implique déclaration ou autorisation (1) du préfet.
- autre :

6. Conditions liées à l'implantation par rapport aux voies :

- La construction devra être implantée en retrait de mètres au moins par rapport à l'axe de la voie (art. R 111.5 et R 111.6).
- La construction devra être implantée à une distance de l'alignement égale au moins à mètres (art. R 111.18).
- La construction devra être implantée dans le prolongement des constructions existantes, soit à mètres de l'alignement (art. R 111.18).
- autre :

7. Conditions liées à l'implantation par rapport aux limites séparatives :

- La construction devra s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (art. R 111.19).
Pour des motifs d'ordonnance architecturale, la construction
- devra s'implanter en limite séparative (1)
- devra s'implanter à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (1) (art. R 111.19 et R 111.21).
- autre :

8. Conditions liées à l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain :

- La distance entre deux bâtiments devra être au moins égale à 4 mètres (art. R 111.16 et R 111.17).
- En raison des nuisances émises par le bâtiment existant sur le terrain considéré la construction ne devra pas s'implanter à moins de mètres, environ (art. R 111.3.1 et R 111.24).
- autre :

9. Conditions relatives à la hauteur (art. R 111.21 et R 111.22) :

- La construction ne devra pas excéder la hauteur des constructions voisines soit environ mètres.
- La construction ne devra pas excéder mètres afin de ne pas faire obstacle aux vues sur
- Afin de maintenir l'ordonnance architecturale de la vue, la hauteur de la construction ne devra pas être inférieure à mètres
- autre :

10. Conditions relatives à l'aspect extérieur (art. R 111.21) :

- Afin de s'agencer au mieux avec les milieux environnants :
- la pente du toit ne devra pas dépasser un angle de
- la couleur de l'enduit
- les matériaux de construction
- les ouvertures
- autre :

11. Conditions relatives au stationnement (art. R 111.4) :

- Il sera exigé places de stationnement par m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)
- autre :

12. Conditions relatives aux espaces verts et aux plantations (art. R 111.7) :

- Le terrain devra être planté sur au moins % de sa superficie.
- Il devra être réalisé une aire de jeux pour les enfants d'au moins m².
- autre :

(1) Rayer la mention inutile

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU CADRE DE VIE

Oépart.	Commune	Année	Numéro du dossier		

CERTIFICAT D'URBANISME NÉGATIF

Il est délivré gratuitement par la Direction Départementale de l'Équipement

CADRE 1 - IDENTIFICATION

NOM - PRÉNOMS
ET ADRESSE
OU
DEMANDEUR

TERRAIN - ADRESSE :

Identité du propriétaire (S'il est autre que le demandeur) :

Cadastre (Sections et numéros) :

CADRE 2 - TERRAIN de la DEMANDE (1-2) Superficie du terrain de la demande (3) <input type="text"/> m ²	CADRE 2 bis - TERRAINS DE LA DIVISION PROJETÉE Superficie des terrains inconstructibles devant provenir de la division (3) Terrain <input type="text"/> m ² Terrain <input type="text"/> m ² Terrain <input type="text"/> m ² Terrain <input type="text"/> m ²	(1) Rayer ce cadre si le terrain de la demande est constructible. (2) Voir définition du terrain sur le feuillet A1 de la demande de certificat d'urbanisme.
--	--	---

CADRE 3 - OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du :

a. Demande en vue de savoir si le terrain est constructible (art. L. 410.1.a. du Code de l'Urbanisme)
 b. Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L. 410.1.b. du Code de l'Urbanisme)
 c. Certificat d'urbanisme précédant la cession d'une partie de terrain issue d'une propriété bâtie (art. L. 111.5. du C.U.)
 d. Certificat d'urbanisme exigé avant toute division de terrain destinée à l'implantation de bâtiments mais ne constituant pas un lotissement (art. R. 315 54 du Code de l'Urbanisme)

(3) Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur.

CADRE 4 - RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (4)

Le(s) terrain(s) visé(s) au(x) cadre(s) 2 et 2 bis est (sont) **INCONSTRUCTIBLE(S)**
 En cas de démolition la reconstruction du (des) bâtiment(s) existant(s) n'est pas possible sur le (les) terrain(s).....

Toutefois il est signalé que le(s) terrain(s) mentionné(s) dans le tableau ci-dessous dispose(nt) d'une constructibilité (surface hors-œuvre nette (5) inutilisable sur le terrain, égale à :

	Surfaces mentionnées en m ²	Terrain de la demande	Terrain	Terrain	Terrain	Terrain
4 <input type="radio"/>	S.H.O.N. résiduelle (6) sur					
5 <input type="radio"/>	S.H.O.N. disponible maximum en cas de démolition des bâtiments existants sur					
	RAPPEL : S.H.O.N. des bâtiments existants sur					

L'opération suivante n'est PAS RÉALISABLE
 Construction à usage de
 Lotissement
 Aménagement d'un terrain de camping
 Installations et travaux divers
 Affouillement du sol
 Association foncière urbaine
 Stationnement de 5 caravanes maximum
 Garage collectif de caravanes
 Exhaussement du sol
 Dépôt de véhicules
 Aire de jeux

L'autorité administrative n'est pas en mesure de se prononcer au stade du certificat d'urbanisme. Seule l'instruction d'une demande de est de nature à fournir une réponse à votre demande.

(4) Cocher et compléter les mentions utiles, rayer les autres mentions.
(5) S.H.O.N. : Voir définition sur le feuillet A1 de la demande de certificat d'urbanisme.
(6) A laquelle s'ajoute la S.H.O.N. des bâtiments existants en cas de démolition de ceux-ci.

CADRE 5 - DROIT DE PRÉEMPTION <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans une zone d'intervention foncière (Z.I.F.) <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D. <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans une zone de préemption d'un périmètre sensible	CADRE 5 bis - BÉNÉFICIAIRE DU DROIT (7)	(7) Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.
--	--	--

CADRE 6 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est concerné par le plan d'alignement approuvé le

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

(8) A remplir impérativement si, pour des raisons techniques le document doit être scindé en son milieu.

SUITE DU CERTIFICAT D'URBANISME

Départ.	Commune	Année	Numéro du dossier	

CADRE 7 - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN				
	Prescrit le	Rendu public le	Approuvé le	Mis en révision le
<input type="checkbox"/> Règles générales d'urbanisme (R.N.U.)				
<input type="checkbox"/> Plan d'occupation des sols (P.O.S.)				
<input type="checkbox"/> Zone d'environnement protégé (Z.E.P.)				
<input type="checkbox"/> Plan de sauvegarde et de mise en valeur				
<input type="checkbox"/> Plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.)				
<input type="checkbox"/> Lotissement				

ZONE : SECTEUR : DU :

En cas de division (objet c ou d de la demande), si la lettre N figure à la fin du numéro de dossier du présent certificat, il est signalé qu'un autre certificat d'urbanisme positif, portant le même numéro a été délivré en réponse à la même demande sur le(s) autre(s) terrain(s) issu(s) de la division.

CADRE 8 - EQUIPEMENTS PUBLICS						
RESEAUX	Non desservi	Desservi		Sera desservi par quel concessionnaire	vers le	Date indéterminée
		suffisante	insuffisante			
Eau potable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Assainissement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Electricité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
Voie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION
 L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende comprise entre 2 000 F et un montant qui ne peut excéder :
 - dans le cas de la construction d'une surface de plancher une somme égale à 10 000 F par mètre carré de construction réalisée en infraction.
 - dans les autres cas : 500 000 F.
 La démolition peut être ordonnée.

CADRE 9 - MOTIFS DU CARACTERE NEGATIF DU CERTIFICAT D'URBANISME ET OBSERVATIONS

.....

DIVISIONS DE TERRAINS
 Sauf si la division constitue un lotissement (art. R. 315.1 du C.U.) tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division ne sont pas nécessairement constructibles, compte-tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation échet nécessaire, sont entachées de nullité (art. L. 315.1 du C.U.). Il en est de même des divisions de propriétés bâties non précédées de la délivrance d'un certificat (art. L. 111.5. du C.U.)

FAIT A :	SIGNATURE POUR LE PREFET ET PAR DELEGATION,
DATE :	

POUR TOUTE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS
 S'ADRESSER :

A LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
 OU A LA SUBDIVISION DE L'EQUIPEMENT
 OU A LA MAIRIE

4. BELGIE

4.1. Overzicht van het Belgische rechtsstelsel

4.1.1. Rechtsbronnen

België heeft evenals Nederland vanouds tot de Franse rechtssfeer behoord. Ten tijde van de Franse overheersing in beide landen leidde dit tot de invoering van de Code Napoleon. In 1830 vond de afscheiding tussen België en Nederland plaats. België handhaafde de Franse wetboeken, terwijl Nederland in 1838 overging tot het invoeren van nieuwe wetboeken, waarbij sprake was van een gedeeltelijke vernederlandsing van de Franse wetgeving. Gaandeweg kwam Nederland steeds meer onder invloed van het Duitse recht, België daarentegen bleef zich richten op het Franse recht. Met name op het gebied van het zakenrecht leidde dit tot verschillen tussen de beide rechtsstelsels. Een voorbeeld is het systeem van eigendomsoverdracht: in Nederland vindt overdracht plaats door middel van de overschrijving in de openbare registers, terwijl dit in België reeds geschiedt door de totstandkoming van wilsovereenstemming tussen partijen.

Ook nu nog vormt de uit de Franse tijd afkomstige wetgeving de basis van het Belgische rechtsstelsel. Verder wordt de rechtsontwikkeling in België in belangrijke mate beïnvloed door de Franse rechtspraak waaraan in de (Franse) rechtsleer vanouds een belangrijke rol wordt toebedeeld ("le droit est-ce que la jurisprudence le fait"). Resumerend kan dan ook gesteld worden dat de huidige invloed van het Franse recht op het Belgische rechtsstelsel zich op tweeërlei wijze manifesteert: ten eerste in het gebruik van Franse handboeken naast de Belgische en ten tweede in het door elkaar citeren van Franse en Belgische jurisprudentie.

4.1.2. Burgerlijk Wetboek

De Franse Code Civil die in 1804 in België van kracht werd geldt nog steeds hoewel bepaalde delen van dit boek herhaaldelijk en ingrijpend gewijzigd zijn om aanpassing aan veranderde maatschappelijke omstandigheden te bewerkstelligen. Desondanks vertonen het Franse en het Belgische Burgerlijk Wetboek nog steeds een grote mate van overeenkomst. Het Belgische BW volgt de indeling van het Franse BW (in tegenstelling tot het Nederlandse BW). Zoals in het hoofdstuk inzake Frankrijk is vermeld bestaat het wetboek benevens een inleidende titel uit drie boeken waarin respectievelijk het personenrecht, het zakenrecht en de verschillende wijzen waarop de eigendom verkregen kan worden aan de orde komen.

4.1.3. Onroerend goed

Het onderscheid tussen roerend en onroerend goed vastgelegd in de Franse Code Civil is na invoering van dit wetboek in België ook in het Belgische rechtsstelsel tot ontwikkeling gekomen. Evenals in Frankrijk is dit onderscheid voornamelijk van belang voor wat betreft de handelingsbevoegdheden, de vormvoorschriften, de totstandkoming van zekerheden en de bepaling van de verjaringstermijn.

Zoals vermeld heeft België het Franse systeem van overdracht overgenomen dat wil zeggen dat overdracht van roerend en onroerend goed

plaatsvindt door het tot stand komen van wilsovereenstemming tussen partijen. In geval van onroerend goed is het echter noodzakelijk een authentieke akte van de overeenkomst in of over te schrijven in speciaal daartoe ingerichte openbare registers, teneinde de overeenkomst derdenwerking te verlenen.

Artikel 516 van het Belgische BW bepaalt dat alle goederen roerend dan wel onroerend zijn. Een nadere definiëring van onroerend goed volgt in artikel 517, uitgewerkt in de artikelen 518-526 die allen ongewijzigd overgenomen zijn uit het Franse BW. In artikel 517 worden dan ook drie categorieën van onroerende zaken beschreven:

- naar hun aard (artikel 518-521);
- naar hun bestemming (artikel 524-525);
- naar de zaak waarop ze rusten (artikel 526).

Tenslotte is er dan nog de categorie van oorsprong roerende zaken die onder bepaalde omstandigheden door of krachtens de wet onroerend kunnen worden verklaard.

4.2. Kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand

4.2.1. Inleiding

België is één van de landen waar al in een vroeg stadium het napoleontische kadaster werd geïntroduceerd. Het registratiestelsel dat de basis vormt voor de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand heeft zich in de loop van de tijd echter anders gestructureerd dan in Frankrijk. In België is dit stelsel opgebouwd uit een drietal instanties die allen ressorteren onder het Ministerie van Financiën: het Kadaster, de Hypotheken en de Registratie. Deze diensten vormen drie onafhankelijk van elkaar opgebouwde entiteiten waar slechts in beperkte mate sprake is van gegevensuitwisseling. Een overeenkomst met het Franse systeem is echter de negatieve werking; géén van de drie registraties bezit namelijk formele bewijskracht.

4.2.2. Kadaster

Het Bestuur van het Kadaster werd aan het begin van de 19e eeuw opgericht met het oog op de belastingheffing; zij diende de basis vast te stellen waarop de grondbelasting (tegenwoordig onroerende voorheffing) geheven kon worden. Het perceelsgewijze kadaster dat in 1807 werd ingevoerd en veel overeenkomst vertoont met het eveneens in die tijd opgerichte Franse kadaster, vervulde aanvankelijk alleen een fiscale rol. Pas nadat bij wet van 1867 de Provinciale Besturen van het Kadaster (thans gewestelijke directies) de bevoegdheid verkregen particulieren te voorzien van inlichtingen, ontwikkelde de kadastrale registratie zich tevens tot informatiebron inzake onroerende rechten. De kadastrale registers werden aangelegd per kadastrale afdeling van een gemeente en bevatten de volgende kadastrale bescheiden:

- het verzamelplan: gehele grondgebied van de gemeente met indeling in secties en aanduiding van de voornaamste rivieren en wegen;
- het percelenplan: grafische voorstelling van de kadastrale percelen;
- de kadastrale legger: genummerde bladen (één nummer per eigenaar of groep van eigenaren op één perceel) die alle eigendommen die deze

- eigenaar/eigenaren bezit(ten) op het grondgebied van een gemeente vermelden;
- een alfabetische lijst van eigenaren;
 - tabel der percelen (percelenregister).

Er bestaat in België geen verplichting om het Kadaster onmiddellijk in te lichten over de overdrachten en akten, welke een wijziging van de kadastrale documenten tot gevolg zouden hebben. Voor zijn documentatie kan het Bestuur van het Kadaster slechts beschikken over de inlichtingen die verstrekt worden door het Bestuur van de Registratie. Uit hoofde van de Belastingwet dienen hier alle akten onder levenden waarbij onroerende rechten worden overgedragen geregistreerd te worden. Bijwerking van de kadastrale registratie vindt plaats door de gewestelijke directies die gevestigd zijn in de 9 provinciale hoofdsteden van België. De tijd die verstrijkt tussen een mutatie en de verwerking ervan in alle kadastrale registers is echter vrij lang; sommige gegevens worden vanaf het verlijden van de akte (onderhands of notarieel) tot het opstellen van het uiteindelijke belastingformulier wel 15 maal overgeschreven op verschillende documenten! Deze complexe procedure is weinig bevorderlijk voor de rechtszekerheid en vormt tevens een bron van mogelijke fouten. De tekortkomingen in de kadastrale registratie hebben echter geen gevolgen voor de rechthebbenden. Het kadaster is immers noch rechtscheppend, noch bewijskrachtig.

De functie en werkwijze van het Belgische kadaster zal aan de hand van de organisatie-structuur van deze dienst nader beschouwd worden. De administratie van het Kadaster kan onderscheiden worden in een hoofdbestuur en een viertal buitendiensten. Het hoofdbestuur bestaat uit 4 directies:

- de fiscale directies belast met wetgeving, schattingen en geschillen;
- de technische directies belast met mutaties en kadastrale uittreksels, de plans (kaarten), de ruilverkavelingen, de topografie en de inventaris van de goederen van de Staat;
- de directies van de automatisering;
- de directies van beheer belast met personeels- en algemene zaken.

De buitendiensten zijn te onderscheiden in:

- de dienst voor mutaties en schattingen
Deze dienst bestaat uit 9 gewestelijke directies gevestigd in de provinciale hoofdsteden van België. Elk van deze directies beschikt over een binnendienst en een buitendienst. De binnendienst verzorgt de bijhouding van de kadastrale registratie en verstrekt kadastrale uittreksels aan particulieren (tegen betaling) en aan de overheid (gratis). Het kadaster is niet volledig openbaar; bepaalde informatie zoals bijvoorbeeld de berekening van het kadastraal inkomen geldt als fiscaal geheim. De buitendienst verricht alle werkzaamheden die nodig zijn voor het bijhouden van de kadastrale gegevens, waaronder de vaststelling van het kadastraal inkomen (= gemiddeld netto jaarlijks inkomen van gebouwd en ongebouwd onroerend goed).
- het centrum voor informatieverwerking gevestigd te Brussel
Dit centrum verzorgt o.a. de volgende taken:
 - Het bijwerken van de kadastrale legger tot gegevensbank eigenaren/percelen.

- Het verstrekken van gegevens betreffende de onroerende voorheffing aan de administratie der directe belastingen.
- Het jaarlijks verzorgen van een kadastrale opgave van eigendommen van de Staat, per beherende dienst en/of gemeente.
- Het vervaardigen van een alfabetische lijst van eigenaren voor geheel België.
- Het verstrekken van uittreksels uit de legger aan andere diensten, zowel op geautomatiseerde informatiedragers als op papier.
- de centra voor beroepsopleiding
Hier vindt de opleiding van nieuwe personeelsleden plaats en kunnen ambtenaren van het Kadaster facultatieve cursussen volgen.
- de dienst voor grote opmetingen en algemene plans
Deze dienst bestaat eveneens uit een aantal gewestelijke directies en is verantwoordelijk voor de uitvoering van grote opmetingen die voortvloeien uit het vernieuwen, bijwerken of moderniseren van het kadastrale plan. Tevens verzorgt zij opmetingen ten behoeve van openbare werken, ruilverkavelingen en stedenbouwkundige projecten.

4.2.3. Hypotheken

Het is voor het rechtsverkeer van belang dat rechtshandelingen met betrekking tot onroerend goed door derden gekend en aan deze tegengeworpen kunnen worden. Het BBW van 1804 bepaalde echter dat reeds door het aangaan van de koopovereenkomst de eigendom overgaat; geen enkele formaliteit diende vervuld te worden teneinde derden voldoende over vestiging en overdracht van onroerende rechten te informeren. Bij wet van 16 december 1851 (gewijzigd door de wet van 10 oktober 1913) werd de verplichting opgelegd om de onroerende verrichtingen openbaar te maken door publicatie in de hypotheekregisters. De hypothecaire publiciteit bestaat in drie vormen: de overschrijving, de inschrijving en de kantmelding.

(a) de overschrijving

De titel van de overdracht dient overgeschreven te worden in de registers van de Bewaring der Hypotheken van het arrondissement, waar de goederen die het voorwerp van de overdracht uitmaken gelegen zijn.

Artikel 1 van de wet van 16 december 1851:

Alle akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot overdracht of tot aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheekrechten dienen in z'n geheel overgeschreven te worden.

Artikel 2 van de wet van 16 december 1851:

Overschrijving is alleen mogelijk voor vonnissen, authentieke akten en onderhandse akten die door de rechtbank of voor de notaris erkend worden.

Een onderhandse titel heeft volledig gevolg tussen partijen, maar omdat hun rechten niet openbaar gemaakt zijn genieten de akten geen bescherming tegenover derden. Voor rechtsovergangen bij overlijden of voor wettelijke rechtsovergangen is geen overschrijving vereist. De inlichtingen die door de hypotheekregisters worden verstrekt zijn derhalve niet altijd volledig.

(b) de inschrijving

Elke vestiging van een hypotheek dient ter verkrijging van derdenwerking ingeschreven te worden in de hypotheekregisters. De in-

schrijving is echter géén constitutief vereiste; tussen partijen geldt het hypotheekcontract zoals het koopcontract in geval van overdracht van onroerend goed. In de praktijk volgt echter na elke vestiging van een hypotheek (op aandringen van de crediteur) inschrijving in de hypotheekregisters daar anders geen werking tegen derden ontstaat. De inschrijving bestaat uit het overschrijven van een borderel, waarin de essentiële elementen van de te publiceren akte opgenomen zijn. Na 15 jaar moet de inschrijving vernieuwd worden op straffe van verval.

(c) de kantmelding

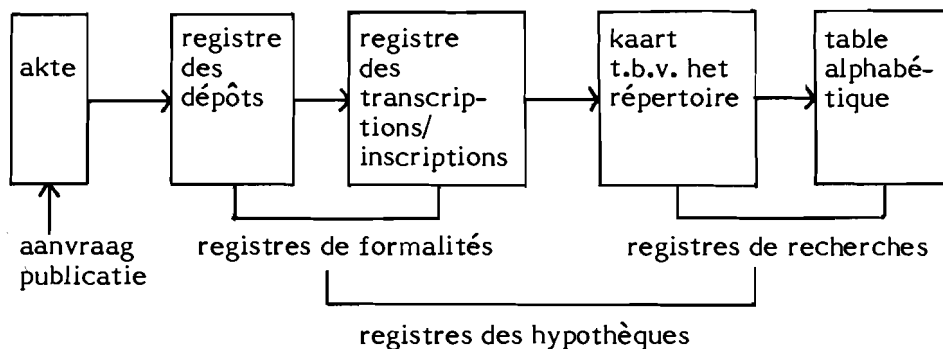
Elke beslag- of vervolgingsmaatregel en elke vordering waardoor een titel betwist wordt, moet vermeld worden in de kant van de overschrijving of inschrijving.

Per hypotheekkantoor worden door de hypotheekbewaarder twee soorten registers bijgehouden. De registres de formalités bestemd voor de publicatie van akten en borderellen en de registres de recherches bestemd om het raadplegen van de registres de formalités te vereenvoudigen. Deze registers omvatten:

- registre des dépôts
Dit register is te vergelijken met ons dagregister waarin alle aangeboden akten worden aangetekend. De volgorde van inschrijving is bepalend voor de rang/prioriteit.
- registre des transcriptions
In dit register worden de aangeboden akten van overdracht in z'n geheel overgeschreven.
- registre des inscriptions
In dit register worden borderellen van de aangeboden hypotheekakten ingeschreven.
- répertoire
Dit register bevat voor elke ingeschreven eigenaar van onroerend goed een kaart waarop verwezen wordt naar alle op hem betrekking hebbende akten.
- table alphabétique des propriétaires
Een alfabetische lijst van alle eigenaren van onroerend goed die in het répertoire zijn opgenomen.

De volledige procedure van over- of inschrijving van akten in de hypotheekregisters verloopt als volgt:

- Aan het loket van de bewaarder wordt een aanvraag tot overschrijving, inschrijving of kantmelding ingediend.
- De aanvraag wordt terstond opgenomen in het registre des dépôts.
- Vervolgens vindt zo snel mogelijk publicatie in het registre des transcriptions/inscriptions plaats.
- Daarna wordt (indien nodig) een kaart op naam van de eigenaar vervaardigd ten behoeve van het répertoire.
- Tenslotte wordt de naam van de eigenaar overgebracht of geverifieerd op de alfabetische lijst van eigenaren.



De registers worden zoals uit bovenstaande blijkt gehouden op naam van de eigenaren van onroerend goed en niet perceelsgewijs zoals in Nederland het geval is. De privaatrechtelijke rechtstoestand van een goed kan dus in principe slechts gekend worden indien alle opeenvolgende rechtshabbers bekend zijn.

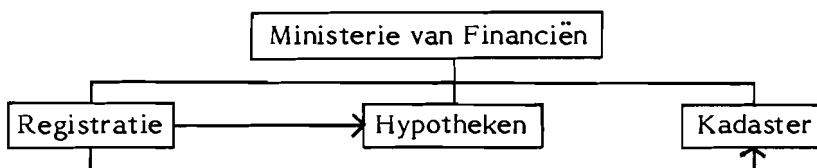
Particulieren hebben geen directe toegang tot de hypotheekregisters. Ze kunnen evenwel, op schriftelijk verzoek gericht tot de hypotheekbewaarder, een copie van de in- of overgeschreven akte of een hypothecair certificaat dat een overzicht geeft van alle relevante in- en overschrijvingen verkrijgen (artikel 127 Hypotheekwet). Het hypothecaire systeem heeft negatieve werking; de overschrijving van een akte van overdracht of de inschrijving van een hypotheekakte vormt géén bewijs voor het ontstaan van deze onroerende rechten. De negatieve werking van het systeem komt eveneens tot uiting in de functie van de hypotheekbewaarder. Deze functie beperkt zich tot het publiceren van de akten die door de partijen (eventueel met behulp van de notaris) zijn opgesteld; de hypotheekbewaarder is derhalve geen rechter over de geldigheid van de overeenkomsten. Voor eventuele fouten gemaakt tijdens de in- of overschrijving van akten is de hypotheekbewaarder persoonlijk aansprakelijk.

4.2.4. Registratie

Het Bestuur van de Registratie is een fiscale administratie; zij moet de leges en indirecte belastingen heffen naar aanleiding van verscheidene verrichtingen met betrekking tot de overdracht van onroerend goed (verkoop, verdeling, schenking) of tot hun zekerheidsstelling (hypotheek). De Belastingwet bepaalt dat elke akte onder levenden waarbij onroerende rechten worden overgedragen, geregistreerd dient te worden. Het register bevat voor elke eigenaar een kaart waarop alle verkrijgingen, verkopen, erfenissen, schenkingen, verdelingen e.d. welke de eigenaar raken, worden vermeld. Het Bestuur van de Registratie licht vervolgens het Bestuur van het Kadaster in omtrent de vestigingen of overdrachten van onroerende zakelijke rechten, zodat de kadastrale documenten bijgewerkt kunnen worden. De Ontvangers van de Registratie moeten elke belanghebbende die hierom verzoekt, tegen betaling voorzien van de benodigde inlichtingen. Deze registratie vult de hypothecaire registratie aan, daar eveneens de onderhandse overeenkomsten en de vestigingen of overdrachten van zakelijke rechten die voortvloeien uit erfrechtelijke overdracht, uit vonnissen of uit elke andere hoofde worden vermeld. De inlichtingen die door het Bestuur van de Registratie verstrekt worden dienen steeds geverifieerd te worden; ze bieden niet dezelfde rechtszekerheid als de akte zelf of als het hypothecair certificaat.

4.2.5. Organisatie en samenhang

De drie beschreven instanties (Kadaster, Hypotheken en Registratie) die zorgdragen voor de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand ressorteren allen onder het Ministerie van Financiën. Opvallend is echter dat deze diensten vrijwel onafhankelijk van elkaar functioneren; van gegevensuitwisseling is slechts in beperkte mate sprake. Elke dienst staat onder leiding van een directeur-generaal die rechtstreeks verantwoording verschuldigd is aan de minister. Binnen deze organisatie vervult de Registratie een centrale rol; zij voorziet de Hypotheken van de voor inschrijving vatbare akten en informeert het Kadaster maandelijks omtrent de wijzigingen in de rechtstoestand van de onroerende goederen. Voorts bestaat er in België geen directe relatie tussen Kadaster en Hypotheken. Hoewel de kadastrale perceelsaanduiding veelal als identificatie van de in de akten beschreven onroerende goederen wordt gehanteerd, is het Kadaster hiermede niet officieel belast. Dit verklaart eveneens waarom de hypotheekregisters op naam en niet per perceel gehouden worden.



4.3. Kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand

4.3.1. Inleiding

De problematiek van de publiekrechtelijke beperkingen heeft ook in België tot een aantal maatregelen dienaangaande geleid. In navolging van Frankrijk is hier eveneens een drietal kenbaarheidsmechanismen tot ontwikkeling gekomen¹⁾:

- (1) Overschrijving in de hypotheekregisters
Een beperkt aantal publiekrechtelijke rechtsfeiten wordt via overschrijving in de hypotheekregisters openbaar gemaakt. De voor inschrijving vatbare rechtsfeiten vloeien voornamelijk voort uit de stedenbouwwetgeving. Door het aanvragen van een hypothecair certificaat zijn deze besluiten kenbaar.
- (2) Inlichtingen te verstrekken door de openbare besturen
Krachtens artikel 63 van de Stedenbouwwet zijn de openbare besturen gehouden zowel mondelinge als schriftelijke informatie te verstrekken aan particulieren die hierom verzoeken. De veelal door de gemeenten te verstrekken inlichtingen hebben voornamelijk betrekking op uit de Stedenbouwwet voortvloeiende eigendoms- en gebruiksbeperkingen.
- (3) Stedenbouwkundig Attest
Een stedenbouwkundig attest verschaft informatie omtrent de bestemming, de bebouwingsmogelijkheden en de eventueel hieraan verbonden voorschriften met betrekking tot één of meer percelen.

1) L. de Keyser/P. Bogaert, De bescherming van de koper van een woning, Preadvis van de VBR nr. 13, Deventer 1985, toegevoegd rapport (nr. 14).

Voorts wordt aangegeven welke uit de Stedebouwwet voortvloeiende plannen op het onroerend goed van toepassing zijn en of er eventueel sprake is van een goedgekeurd onteigeningsbesluit.

Deze informatiebronnen zijn in staat een goed beeld van de uit de stedebouwwetgeving voortvloeiende eigendoms- en gebruiksbeperkingen te verschaffen. In de kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen voortvloeiend uit andere wetgeving, die in Frankrijk door middel van een bij besluit van de Raad van State vastgestelde lijst bij het POS worden gevoegd, wordt door deze mechanismen echter niet voorzien. De kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand is uitgaande van de hier beschreven mechanismen dan ook onvoldoende gewaarborgd.

4.3.2. Overschrijving in de hypotheekregisters

De volgende publiekrechtelijke rechtsfeiten worden via overschrijving in de hypotheekregisters openbaar gemaakt.

- ruilverkavelingsakten

Artikel 41 Stedebouwwet:

De gevolgen van de ruilverkaveling, zoals deze in artikel 39 zijn omschreven, kunnen aan derden niet worden tegengeworpen dan nadat de akte tot vaststelling van de ruilverkaveling of herverkaveling op het hypotheekkantoor van de goederen is overgeschreven.

Toelichting

Onder ruilverkaveling in het kader van de Stedebouwwet verstaat men een herschikking van de grondeigendommen teneinde een betere realisatie van de in het plan van aanleg voorgeschreven bestemmingen en in het bijzonder een beter beleid inzake de bouw mogelijk te maken.

- verkavelingsakten

Artikel 57, lid 6 Stedebouwwet:

De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen gevoegd bij de akte van de verdeling van de grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten en op verzoek van de notaris die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen.

Toelichting

De verkavelingsvergunning is vergelijkbaar met onze splitsingsvergunning met dien verstande dat er hier sprake is van verticale in plaats van horizontale splitsing. De aan de verkaveling verbonden lasten zijn te vergelijken met de in Nederland gebruikelijke exploitatiebijdragen. Deze worden met de stedebouwkundige voorschriften vermeld in de verkavelingsakte.

- akten en vonnissen verband houdende met overtredingen van de Stedebouwwet

Artikel 69 Stedebouwwet:

De dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 64, of het exploit tot inleiding van het geding op grond van artikel 67, wordt in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn, overgeschreven ten verzoeken van de deurwaarder die het exploit heeft opgemaakt.

Toelichting

Er staat straf op het uitvoeren, instandhouden en afbreken van een bouwwerk, alsmede op het plaatsen en instandhouden van een vaste of een verplaatsbare inrichting in strijd met de voorschriften van een

bijzonder plan van aanleg, van een bouwverordening, van een goedgekeurde verkaveling of van een bouwvergunning. Een overtreding van een voorschrift van een streekplan, van een gewestplan of van een algemeen plan van aanleg is op zichzelf niet strafbaar gesteld. Deze bouw misdrijven worden ingevolge artikel 64 Stedebouwwet door de correctionele rechtbank bestraft door middel van gevangenisstraf en/of een geldboete. De dagvaarding voor de correctionele rechtbank wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor (kantmelding). Verder bepaalt artikel 67 dat de gemachtigde ambtenaar of het College van Burgemeester en Schepenen voor de burgerlijke rechtbank kunnen vorderen dat plaatsen waar bovengenoemde bouw misdrijven zijn gepleegd in hun oorspronkelijke staat worden hersteld. Het exploit tot inleiding van het geding wordt eveneens door middel van een kantmelding in de hypotheekregisters vermeld.

- besluiten tot classering (aanwijzing) van monumenten en landschappen
Aanwijzingsbesluiten vloeien voort uit de Wet tot het behoud van monumenten en landschappen (1931).

Toelichting

Deze wet is intussen gedeeltelijk vervangen door een decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Dit besluit bepaalt dat de Minister van Cultuur een lijst van de voor bescherming in aanmerking komende monumenten en stads- en dorpsgezichten dient op te stellen die na goedkeuring overgeschreven wordt in de hypotheekregisters.

4.3.3. Inlichtingen te verstrekken door de openbare besturen

De inlichtingenplicht van de openbare besturen (en dan met name de gemeenten) ten aanzien van uit wet- en regelgeving voortvloeiende eigendoms- en gebruiksbeperkingen met betrekking tot onroerend goed is in België uitvoerig geregeld.

- Artikel 63 van de Stedebouwwet (29 maart 1962);
- KB tot uitvoering van artikel 63 Stedebouwwet (18 februari 1964);
- KB openbaarmaking bouw- en verkavelingsaanvragen en instelling overlegcommissies voor plaatselijke ordening Brusselse Gewest (5 november 1979);
- KB inventarisatie onbebouwde percelen (8 januari 1980).

De relevante passages uit bovenstaande wetgeving zullen nu nader beschouwd worden²⁾.

Artikel 63 lid 1.1 Stedebouwwet en artikel 1 KB 18 februari 1964

De gemeentebesturen zijn ertoe gehouden aan de personen die het vragen, afdrukken of uittreksels van de volgende verordenende documenten af te leveren:

- plannen van aanleg en de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften, ongeacht of zij voorlopig dan wel definitief bij MB of KB zijn vastgesteld of goedgekeurd;

2) Zie hiervoor: R. Vekeman, Ruimtelijke Ordening en Stedebouw, Antwerpen 1983, blz. 327-333 (nrs. 334-343) en F. Wastiels, Administratief Goeederenrecht, Gent 1983, blz. 44-47 (nrs. 66-73).

- algemene en gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordeningen;
- perceelplannen, door de Koning goedgekeurd krachtens artikel 6 lid 1 van de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut van de autosnelwegen;
- rooiplannen.

De afdrukken of uittreksels dienen binnen 30 dagen na de dag van het verzoek afgegeven te worden.

Artikel 63 lid 1.2 Stedebouwwet en artikel 2 KB 18 februari 1964

Gedurende tenminste twee dagen per week door het gemeentebestuur te bepalen, kunnen belanghebbende derden op het gemeentehuis inzage nemen van de afgegeven bouw- en verkavelingsvergunningen. Het recht op inzage van een vergunning strekt zich uit tot de gegevens die, zoals een bouw- of verkavelingsplan, het advies van de gemachtigde ambtenaar of een toegestane afwijking, in feite van de vergunning deel uitmaken. Als belanghebbende derden kunnen worden beschouwd:

- personen die tegen de verleende vergunning een beroep tot nietigverklaring voor de Raad van State instellen;
- potentiële kopers van het betreffende onroerend goed en hun notaris.

Artikel 63 lid 1.3 Stedebouwwet en KB 5 november 1979

Aangrenzende eigenaren kunnen inlichtingen inwinnen inzake ingediende bouw- en verkavelingsaanvragen. Deze inlichtingen dienen verstrekt te worden gedurende twee dagen per week (door het gemeentebestuur te bepalen) aan de hand van een formulier (bijlage bij het KB openbaarmaking bouw- en verkavelingsaanvragen); de stukken van het dossier mogen niet meegedeeld worden. Het inzagerecht is derhalve beperkt zowel wat betreft de personen die het kunnen uitoefenen, de tijdstippen waarop zulks kan geschieden (twee dagen per week), als de gegevens die verkregen kunnen worden.

Artikel 63 lid 1.4 Stedebouwwet

Krachtens dit artikel kunnen inlichtingen omtrent de bestemming van een goed worden verstrekt aan de personen die het wensen aan te kopen, voor meer dan negen jaren te huren, in erfpacht of in opstal te nemen. Hiermee wordt hen de mogelijkheid geboden na te gaan of de stedebouwkundige bestemming van het goed de realisatie toelaat van de voorgenomen verrichtingen.

Artikel 63 lid 2 Stedebouwwet en KB 8 januari 1980

De gemeenten dienen een inventarisatie bij te houden van alle ongebouwde percelen op hun grondgebied waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat of die in het woongebied van het vigerende ontwerp-gewestplan, gewestplan of gemeentelijk plan van aanleg gelegen zijn. In het Vlaamse Gewest omvat de inventarisatie twee reeksen van kaarten; de eerste per verkaveling en de tweede per perceel voor de gronden die van geen enkele verkaveling deel uitmaken. De lijst dient elk jaar op 31 december bijgewerkt te zijn en ligt op het gemeentehuis ter inzage.

4.3.4. Stedebouwkundig Attest

Het karakter van het stedebouwkundig attest

Het stedebouwkundig attest dat veel overeenkomst vertoont met het Franse certificat d'urbanisme is wettelijk geregeld in artikel 63 lid 1.5 en 1.6 Stedebouwwet en de artikelen 3 tot en met 5 KB 18 februari 1964. In feite valt het stedebouwkundig attest eveneens onder de door de gemeente te verstrekken inlichtingen. De reden dat het stedebouwkundig attest hier toch behandeld wordt als een apart mechanisme is gelegen in het feit dat het meer zekerheid verschaft dan de hierboven vermelde inlichtingen. Bovendien kan een stedebouwkundig attest de vorm van een principe-vergunning aannemen (de vergunning wordt echter pas verstrekt na het indienen van een officiële aanvraag). Het stedebouwkundig attest vormt zodoende naast de bouw- en verkavelingsvergunning, één van de middelen waarmee bevestigd kan worden dat de grond voor bebouwing in aanmerking komt.

De inhoud van een stedebouwkundig attest

Het stedebouwkundig attest vermeldt betreffende het kadastraal perceel of perceelsgedeelte waarop het betrekking heeft onder meer:

- (a) of dit perceel in een plan van aanleg of in een ontwerp-streek- of gewestplan opgenomen is en of er een verkavelingsvergunning voor bestaat;
- (b) welke bestemming het perceel volgens het plan van aanleg, het ontwerp-streek- of gewestplan of de verkavelingsvergunning heeft en met name of er private woningen op gebouwd mogen worden;
- (c) welke gebruiks- en/of bouwvoorschriften voor deze gebouwen gelden;
- (d) of het onroerend goed opgenomen is in een onteigeningsplan en, zo ja, de onteigenende instantie en de datum van het KB tot goedkeuring van de onteigening.

De vorm van een stedebouwkundig attest

Evenals in Frankrijk het certificat d'urbanisme kan in België het stedebouwkundig attest twee vormen aannemen. Attest nummer 1 (vergelijkbaar met het certificat ordinaire) verstrekt de hierboven vermelde inlichtingen en geeft de bestemming van het goed en de geldende bouwvoorschriften aan. Om het attest nummer 2 (vergelijkbaar met het certificat détaillé) te verkrijgen moet de aanvrager naast een aantal documenten waarin de bestaande toestand van het perceel en van de omgeving wordt weergegeven, bij zijn aanvraag een schets voegen van de beoogde werken of handelingen. Het attest nummer 2 bevestigt of deze al dan niet voor goedkeuring in aanmerking komen. In geval van een positieve beslissing kan het afgegeven attest als een principe-vergunning worden beschouwd.

De aanvraag van een stedebouwkundig attest

De beide attesten moeten bij de gemeente worden aangevraagd aan de hand van een formulier (zie bijlage 1). De aanvraag dient vergezeld te gaan van:

- een uittreksel van het kadastrale plan waarop de in een omtrek van 50 m gelegen onroerende goederen aangegeven zijn;
- een certificaat (afschrift of getuigschrift) van de hypotheekbewaarder waarin de huidige rechtstoestand van het betrokken onroerend goed beschreven is.

De aanvraag van een stedenbouwkundig attest kan in principe door een ieder ingediend worden. De bepaling dat de aanvraag vergezeld dient te gaan van een hypothecair certificaat verstrekt door de hypotheekbewaarder naar aanleiding van een met redenen omkleed verzoek, impliceert echter dat in de regel de aanvraag zich beperkt tot (potentiële) eigenaren en hun vertegenwoordigers.

De afgifte van een stedenbouwkundig attest

Alvorens het attest nummer 2 af te leveren, moet de gemeente het advies van de gemachtigde ambtenaar (= provinciale directeur van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening) inwinnen. Het attest dient dit advies over te nemen. Ten aanzien van de uitreiking van het attest nummer 1 gelden deze verplichtingen alleen wanneer het goed niet in het gebied van een goedgekeurd plan van aanleg, een vergunde verkaveling of een goedgekeurd onteigeningsplan is gelegen. In bepaalde gevallen kunnen adviezen van andere diensten vereist zijn zoals bijvoorbeeld:

- de Gemeenschapsminister, bevoegd voor culturele aangelegenheden (beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten);
- het Bestuur van Bruggen en Wegen;
- de Minister van Openbare Werken;
- de gemeentelijke, respectievelijk regionale commissie van advies inzake de ruimtelijke ordening.

Het attest nummer 1 wordt binnen 40 dagen, het attest nummer 2 binnen 75 dagen na de aanvraag afgegeven. Overschrijding van deze termijn wordt door de Stedenbouwwet niet gesanctioneerd. In bijlage 2 is het formulier weergegeven wat door de gemeente gebruikt moet worden voor de afgifte van een stedenbouwkundig attest.

De juridische waarde van een stedenbouwkundig attest

In een ministeriële circulaire van 16 maart 1964 wordt de juridische betekenis van een stedenbouwkundig attest beschreven, waarbij men zich baseert op de bestaande Franse rechtspraak naar aanleiding van de note de renseignement (dus nog voor de legalisering van het certificaat in 1971!). Het stedenbouwkundig attest werd toentertijd dan ook als een informatief document beschouwd waaraan verder geen rechtsgevolgen waren verbonden; de verstrekte gegevens waren geldig zolang de eraan ten grondslag liggende plannen niet gewijzigd werden. De vraag of een positioneel stedenbouwkundig attest een recht op het verkrijgen van een bouw- of verkavelingsvergunning deed ontstaan, werd in die tijd dan ook negatief beantwoord.

In 1976 werd bij wet van 28 juli artikel 63 van de Stedenbouwwet aangevuld: de in een stedenbouwkundig attest zonder beperking aangegeven bestemming en de opgelegde voorwaarden voor een perceel of een perceelsgedeelte blijven, gedurende één jaar te rekenen van de uitreiking

van het attest, van kracht. Naar aanleiding van deze bepaling wordt in een arrest van de Raad van State van 9 januari 1981 gesteld dat³⁾:

"ofschoon men uit de parlementaire voorbereiding van de wet kan opmaken, dat de wetgever aan het stedenbouwkundig attest een daadwerkelijke juridische waarde heeft willen toekennen, deze juridische waarde uitsluitend volgt uit de vermeldingen van het attest; dat de gegevens over de bewuste gronden overigens nadrukkelijk "inlichtingen", afkomstig van de gemachtigde ambtenaar worden genoemd; dat het attest wat dit betreft dus slechts de waarde van een inlichting kan hebben".

De meningen inzake het wel of niet toekennen van rechtskracht aan een stedenbouwkundig attest blijven in België dan ook verdeeld.

De aanvrager van een stedenbouwkundig attest beschikt na het verkrijgen hiervan nu eenmaal over geen enkel middel om de afgifte van een bouw- of verkavelingsvergunning af te dwingen. Bij weigering van een bouw- of verkavelingsvergunning kan beroep aangetekend worden bij de bestendige deputatie van de gemeente en vervolgens bij de Koning. Na het doorlopen van beide beroepsprocedures staat dan nog het beroep op de Raad van State open die zich enkel over de rechtmatigheid van de bestreden beslissing zal uitspreken. Indien de weigering van een vergunning, aangevraagd binnen de termijn van 1 jaar na de afgifte van een positief stedenbouwkundig attest, gebaseerd is op strijdigheid van de in het attest opgenomen bepalingen met een inmiddels goedgekeurd plan van aanleg, kan de aanspraak van de aanvrager alleen resulteren in een eis tot schadevergoeding. Het recht op schadevergoeding naar aanleiding van de door het attest verleende aanspraken steunt op artikel 1382 BBW (onrechtmatige daad)⁴⁾. Dit artikel bepaalt o.a. dat elke onrechtmatige daad van de administratieve macht waardoor schade wordt veroorzaakt aan personen of goederen, aanleiding geeft tot gerechtelijke vergoeding van die schade. Op hetzelfde artikel kan een beroep gedaan worden in geval van schade veroorzaakt door een te late afgifte van een stedenbouwkundig attest of door vergissingen in de inhoud ervan wanneer deze aan een gebrekkig onderzoek van de zaak te wijten zijn of de betrokkene nopens een bestaande twijfel niet werd ingelicht.

4.4. Overdracht van onroerend goed

Analoog aan het Franse recht gaat de eigendom van roerend zowel als van onroerend goed reeds door de totstandkoming van de wilsovereenstemming over van de vervreemder op de verkrijger. Om de overeenkomst rechtsgeldigheid ten aanzien van derden te verschaffen dient de aan de overeenkomst ten grondslag liggende (authentieke) akte in de hypotheekregisters gepubliceerd te worden.

3) R. Vekeman, Ruimtelijke Ordening en Stedebouw, Antwerpen 1983, blz. 330-333 (nrs. 341-342).

4) J. de Suray, Droit de l'urbanisme et de l'environnement, tome troisième, Bruxelles 1979, nr. 979.

Totstandkoming van de overeenkomst

Artikel 1583 BBW formuleert de wijze van overdracht van roerend zowel als van onroerend goed als volgt:

"De koop is tussen partijen voltrokken en de koper verkrijgt van rechtswege de eigendom ten aanzien van de verkoper zodra er een overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs, hoewel de zaak nog niet geleverd en de prijs nog niet betaald is".

De totstandkoming van de overeenkomst is dus zowel obligatoir als translatief. In de praktijk wordt echter evenals in Frankrijk onderscheid gemaakt tussen de totstandkoming van de wilsovereenstemming en de uiteindelijke levering. Alleen de meest essentiële elementen van de overdracht zullen in een zogenaamde voor-overeenkomst vastgelegd worden, waarna de partijen eventueel met behulp van de notaris overgaan tot het verrichten van enig precontractueel onderzoek. Dit onderzoek dient om een overzicht te verkrijgen van alle private en publieke rechten die op het onroerend goed, voorwerp van de overeenkomst, rusten. Na afronding van het precontractuele onderzoek gaat men over tot het opstellen van het definitieve koopcontract waarmee de levering een feit wordt. Zowel een authentieke als een onderhandse akte doet de eigendom overgaan van de vervreemder op de verkrijger. De verschillende stappen tijdens de overdrachtsprocedure - voorovereenkomst, precontractueel onderzoek en koopcontract - zullen nu nader beschouwd worden.

- voor-overeenkomst

De voorovereenkomst komt tot stand als beide partijen zich verbinden tot koop respectievelijk verkoop van onroerend goed over te gaan. Een dergelijke tweezijdige overeenkomst wordt compromis genoemd.

- precontractueel onderzoek

Koper en verkoper gaan meestal in overleg met een notaris over tot het verrichten van precontractueel onderzoek teneinde de totstandkoming van de overeenkomst met zoveel mogelijk waarborgen te omgeven. De verkoper is niet alleen verplicht de koper in te lichten omtrent de niet-zichtbare privaatrechtelijke erfdienstbaarheden met betrekking tot het onroerend goed, maar ook omtrent bepaalde van overheidswege opgelegde eigendoms- en gebruiksbeperkingen die zonder vermelding door de verkoper tot een schending van de leveringsplicht zouden kunnen leiden⁵⁾. Het precontractuele onderzoek omvat de volgende zaken:

- Het aanvragen van een uittreksel uit de kadastrale registratie bij één van de gewestelijke directies van het Kadaster.
- Het verrichten van titelrecherche aan de hand van de in de hypotheekregisters ingeschreven akten; op aanvraag kan een hypotheccair certificaat verkregen worden bij de Hypotheekbewaring van het arrondissement waarin het betreffende onroerend goed is gelegen.
- Het aanvragen van inlichtingen omtrent bepaalde eigendomstitels (met betrekking tot het onroerend goed) bij de Registratie als aan-

5) Zie hiervoor: L. de Keyser/P. Bogaert, De bescherming van de koper van een woning, Preadvies van de VBR nr. 13, Deventer 1985, toegevoegd rapport (nr. 18).

- vulling op de door de hypotheekbewaarder verstrekte informatie.
- Het inwinnen van inlichtingen omtrent publiekrechtelijke eigendoms- en gebruiksbeperkingen bij het gemeentebestuur (artikel 63 Stedebouwwet).
 - Het aanvragen van een stedenbouwkundig attest bij het gemeentebestuur (artikel 63 Stedebouwwet).
 - koopakte (akte van overdracht)
- Tenslotte gaan de partijen over tot het opstellen van de definitieve koopakte. Gebeurt dit ten overstaan van de notaris dan is er sprake van een authentieke akte. In de akte kunnen bepalingen omtrent de inhoud van het verrichte precontractuele onderzoek worden opgenomen.

Het onderzoek van de verschillende registers wordt, zoals in de meeste landen het geval is, veelal door de notaris verricht. Het aanvullende onderzoek, dat wil zeggen het inwinnen van inlichtingen bij het gemeentebestuur krachtens artikel 63 van de Stedebouwwet en het aanvragen aldaar van een stedenbouwkundig attest, kan op verzoek van de partijen eveneens door de notaris plaatsvinden. Indien dit aanvullende onderzoek achterwege blijft, dient de notaris de partijen te wijzen op de noodzaak van dergelijk onderzoek.

Inschrijving in de openbare registers

Onder openbare registers vallen in dit verband zowel de registers van de Registratie als van de Hypotheken. Opname van de akte van overdracht in de registers van de Registratie is een uit de Belastingwet voortvloeiende verplichting. Inschrijving van de (authentieke) akte van overdracht in de hypotheekregisters verschaft de overeenkomst rechtsgeldigheid tegenover derden.

4.5. Toekomstige ontwikkelingen

Zowel Kadaster, Registratie als Hypotheken gaan over tot automatisering van de door hen gehouden registers. Wat betreft het Kadaster kan vermeld worden dat de lijst der percelen, het alfabetisch bestand van eigenaren en de lijst van belastingplichtigen reeds geautomatiseerd beschikbaar zijn⁶⁾. Automatisering biedt echter mogelijkheden voor herstructurering van gegevensstromen en koppeling van gegevensbestanden. In dit kader wordt momenteel een samenvoeging van Kadaster en Registratie overwogen; realisatie hiervan is echter op korte termijn nog niet te verwachten. Voorts wordt met name door het notariaat gepleit voor opvulling van de bestaande lacunes in de hypothecaire publiciteit (bijvoorbeeld door nalatenschappen door middel van overschrijving van een authentieke akte aan een verplichte publicatie te onderwerpen⁷⁾).

Wat betreft de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt van verschillende kanten gewezen op de mogelijkheid die het perceelsgewijze kadaster biedt voor de opname van de op de percelen rustende eigendoms- en ge-

6) H.A.L. Dekker, Nationale Grondboekhoudingen, Leiden 1986, blz. 193.

7) J.L. Ledoux, De bepaling van het goed, voorwerp der overeenkomst, Brussel 1983, blz. 155-156.

bruiksbeperkingen⁸⁾. Realisatie lijkt echter niet eenvoudig daar men te maken heeft met verschillende instanties die de aanvoer van de gegevens zullen moeten gaan verzorgen.

4.6. Bijlagen

Bijlage 1: Formulier ten behoeve van de aanvraag van een stedenbouwkundig attest.

Bijlage 2: Formulier ten behoeve van de afgifte van een stedenbouwkundig attest.

8) O.a: R. de Corte, Informatie tot zekerheid, Tijdschrift voor Privaatrecht 1983, no 1-2 (nrs. 30 en 51).

FORMULIER I

Aanvraag van een stedenbouwkundig attest

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen van de gemeente

Mijne Heren,

Ik verzoek u mij een stedenbouwkundig attest te verstrekken
waarin voor het pand, gelegen te, straat.....,
kadastraal bekend nr., en toebehorende aan
....., de vermeldingen voorkomen, opgesomd onder a),
b), c) en d) van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962
houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de
stedebouw.

Ik voeg bij deze aanvraag:

1. een uittreksel van het kadastraal plan waarop in een omtrek van 50 m gelegen onroerende goederen aangegeven zijn;
2. een certificaat van de hypotheekbewaarder waarin de huidige rechtstoestand van het betrokken onroerend goed beschreven is.

Handtekening van de aanvrager,

FORMULIER II

Stedebouwkundig attest

Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag van een stedebouwkundig attest gedateerd, betreffende het onroerend goed gelegen, heb ik de eer u de gevraagde inlichtingen te verstrekken onder voorbehoud van de uitslag van het definitief onderzoek dat zou ingesteld worden ingeval u een bouw- of verkavelingsaanvraag mocht indienen.

Het betrokken onroerend goed kan vallen onder de volgende bepalingen die voortvloeien hetzij uit de goedgekeurde plannen van aanleg of uit een goedgekeurde verkaveling, hetzij uit de vooruitzichten betreffende de ordening wanneer geen enkel plan van aanleg, of in elk geval geen enkel bijzonder plan van aanleg, voorhanden is.

1. Bepalingen van het streekplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van
2. Bepalingen van het gewestplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van
3. Bepalingen van het gemeenschappelijk algemeen plan van aanleg goedgekeurd bij koninklijk besluit van
(al dan niet met de waarde van een gewestplan).
4. Bepalingen van het algemeen plan van aanleg goedgekeurd bij koninklijk besluit van
5. Bepalingen van het bijzonder plan van aanleg goedgekeurd bij koninklijk besluit van
6. Bepalingen van het verkavelingsplan goedgekeurd op
.....
7. Bepalingen van het rooiplan goedgekeurd bij
.....
8. Bepalingen van de vigerende gemeentelijke bouwverordening.
9. Advies van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening, wanneer er nog geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of geen behoorlijk goedgekeurde verkaveling voorhanden is.
10. Het onroerend goed is opgenomen in een onteigeningsplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van
De onteigenaar is

Vanwege het College,

De secretaris,

De burgemeester,

Opmerkingen

1. De inlichtingen vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar onder nr. 9 hierboven worden slechts bij wijze van aanduiding verstrekt. Ze gelden zolang de vooruitzichten betreffende de ordening niet gewijzigd zijn.

2. De voorschriften voortvloeiend uit plannen van aanleg, uit goedgekeurde verkavelingen of uit rooiplannen en gemeenteverordeningen gelden slechts zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien, hun bindende kracht behouden.

3. Dit attest brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het nakomen van de formaliteiten voorgeschreven door de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw. Zo mag geen enkel werk als bedoeld in artikel 44 van genoemde wet, of geen enkele vrijwillige verkaveling in de zin van artikel 56, uitgevoerd worden zonder dat de voorgeschreven vergunning bekomen werd.

Het attest prejudicieert niet op de bepalingen van de administratie in dat opzicht.

Ons bekend om te worden gevoegd bij Ons besluit van 18 februari 1964.

Van Koningswege:
De Minister van Openbare Werken,

5. WEST-DUITSLAND

5.1. Overzicht van het Duitse rechtsstelsel

5.1.1. Rechtsbronnen

Evenals in Frankrijk heerste ook in Duitsland aan het begin van de Middeleeuwen op rechtsgebied een onoverzichtelijke situatie; allerlei gewoonterechten variërend van streek tot streek werden naast en door elkaar toegepast. Pas in de 12e eeuw werd een aanvang gemaakt met de optekening van deze gewoonterechten in rechtsboeken. Met name de uit de eerste helft van de 13e eeuw daterende "Sachsenspiegel" vormde in die tijd een belangrijke kenbron van inheems gewoonterecht. Daarnaast bracht de opkomst van de (Hanze-)steden aan het einde van de Middeleeuwen de ontwikkeling van afzonderlijke stadsrechten met zich mee.

Het belangrijkste element in de ontwikkeling van het Duitse recht wordt echter gevormd door de Romeinsrechtelijke invloeden die gedurende de 15e en 16e eeuw vanuit Italië het Duitse rechtsgebied binnendrongen. Al snel werd dit Romeinse Recht als aanvulling op de heersende gewoonterechten gehanteerd. Aan deze sterke receptie van het Romeinse Recht lagen verschillende oorzaken ten grondslag. Allereerst was het Romeinse Recht gecodificeerd terwijl de gewoonterechten niet of gebrekkig waren opgetekend. Verder ontbrak in Duitsland een sterke juristenstand om (zoals in Frankrijk) het "eigen" recht te ontwikkelen. Tenslotte kon als gevolg van de mislukte pogingen een effectief centraal gezag te vestigen, evenmin een met autoriteit beklede rechterlijke macht voor het gehele rijk worden opgebouwd. In deze situatie presenteerde het Romeinse Recht zich als een geordend rechtsstelsel dat zekerheid aan de rechtspleging kon verschaffen. Geleidelijk ontwikkelde zich een op Romeinse rechtsbronnen gebaseerd maar op de behoefte van de samenleving en de daarin heersende rechtspraktijk afgestemd rechtsgebruik (de "usus modernus pandectarum"). Dit aan de omstandigheden van die tijd en het rechtsleven aangepaste Romeinse Recht kreeg in vele delen van het Duitse rijk de gelding van subsidiair recht dat van kracht was voor zover land- en stadsrecht er niet van afweken (stadsrecht breekt landsrecht en landsrecht breekt rijksrecht).

In de 18e en 19e eeuw werden onder invloed van de natuurrechtsleer, de wetenschap die zich toelegde op de rationalisatie en systematisering van het recht, verschillende pogingen tot codificatie ondernomen. Eerst na de totstandkoming van de Duitse eenheid in 1871 resulteerden deze pogingen in een volledige codificatie van het Duitse recht.

5.1.2. Bürgerliches Gesetzbuch

Het Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dat op 1 januari 1900 in werking trad, wordt enerzijds gekarakteriseerd door de vooropstelling van algemene, de belangrijkste rechtsgebieden bestrijkende beginselen en anderzijds door de vaak tot in details afdalende concrete regelingen met een sterk technisch karakter. Vergelijking met de bijna 100 jaar oudere Code Civil leert dat hoewel beide wetboeken de individuele handelingsvrijheid propageren, het BGB daarnaast de toegenomen invloed van de overheid op het handelen van de burger weerspiegelt. Dit blijkt bijvoorbeeld bij vergelijking van de bepaling inzake de eigendom in beide wetboeken. Terwijl artikel 544 Code Civil het absolute genots- en beschikkingsrecht

van de eigenaar vooropstelt, schuift artikel 903 BGB juist de begrenzinger van het eigendomsrecht naar voren en ruimt binnen de door wet, reglementen en subjectieve rechten van anderen gestelde grenzen, plaats in voor het recht van de eigenaar naar believen met zijn zaak om te springen. Deze lijn is eveneens terug te vinden in artikel 14 van het Grundgesetz (1949) waarin gesteld wordt: Eigentum verpflichtet, sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Het BGB is opgebouwd uit 5 delen. Het eerste boek bevat het algemeen deel van het burgerlijk recht. Daarin worden algemene beginselen gesteld die voor het gehele privaatrecht gelding hebben. Grondpatroon is dat personen door rechtshandelingen in rechtsbetrekkingen komen te staan tot andere personen, zaken of rechtshandelingen. Dit leidt tot de in het eerste boek gehanteerde driedeling in personen, zaken en rechtshandelingen. Het tweede boek bevat het verbintenissenrecht. In tegenstelling tot de Code Civil gaat in het BGB de algemene leer van het verbintenissenrecht niet in die van de overeenkomsten op, maar is het omgekeerde het geval. Het BGB bevat derhalve een algemene leer van het verbintenissenrecht als onderdeel waarvan de uit overeenkomsten voortvloeiende verbintenissen worden behandeld. Het derde boek bevat het zakenrecht. Het hierin geformuleerde onderscheid tussen enerzijds de vestiging van een zakelijk recht en anderzijds de uit een verbintenis voortvloeiende verplichting vormt de basis voor het in Duitsland gehanteerde abstracte stelsel van eigendomsoverdracht. Onder dit stelsel staat de zakenrechtelijke overeenkomst los van de verbintenisrechtelijke. Ook bij het niet tot stand komen of wegvallen van laatstgenoemde blijft de eerste in stand en verschaft een geldige titel van eigendomsoverdracht. Het vierde boek bevat het familierecht en het vijfde boek tenslotte het erfrecht.

5.1.3. Onroerend goed

Hoewel ook in het Duitse recht onderscheid gemaakt wordt tussen roerend en onroerend goed spreekt men hierbij wel van "bewegliche Sache" maar niet van "unbewegliche Sache". Het BGB kent in principe namelijk slechts één onroerende zaak, "das Grundstück"; zakelijke rechten daarop gelden als roerend. Daarnaast kent het Duitse recht echter ook het verschijnsel van de "grundstücksgleiche Rechte", zoals (naar wetgeving van de Bondsrepubliek) het Erbbaurecht en (naar wetgeving van sommige Bundesländer) Erbpachtrecht, Bergwerkseigentum en Mineralabbaurecht die allen krachtens wettelijke fictie behandeld worden als waren zij onroerend.

Het onderscheid tussen roerend en onroerend goed is voornamelijk van belang voor de eigendomsoverdracht. Bij roerend goed vindt levering in principe door overgave plaats, terwijl dit bij onroerend goed door inschrijving in het Grundbuch plaatsvindt. In beide gevallen wordt de grondslag gevormd door de zakenrechtelijke overeenkomst, bij onroerend goed "Auflassung" en bij roerend goed "Einigung" geheten.

5.2. Kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand

5.2.1. Inleiding

In West-Duitsland wordt de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand gewaarborgd door twee parallel onderhouden vormen van grondboekhouding: het Grundbuch (op federaal niveau) en het Liegenschaftskataster (op deelstaat niveau). Al voor de samenvoeging van de Duitse staten in 1871 beschikte het merendeel van deze staten over een vorm van kadastrale registratie. In 1872 werden de deelstaten verplicht naast de kadastrale registratie tevens een zogenaamd Grundbuch ten behoeve van de registratie van zakelijke rechten op onroerend goed aan te leggen. Met de inwerkingtreding van het BGB op 1 januari 1900 werd inschrijving in dit Grundbuch een constitutief vereiste voor het verkrijgen van een zakelijk recht op onroerend goed. De door de deelstaten gehouden kadastrale registers zijn in de loop van de tijd uitgegroeid tot "amtliches Verzeichnis" van het Grundbuch, dat wil zeggen de identificatie van de onroerende goederen in het Grundbuch vindt plaats aan de hand van de kadastrale perceelsaanduiding. De hechte samenwerking tussen Grundbuch en Liegenschaftskataster in West-Duitsland vormt zodoende de basis van een efficiënt systeem van grondboekhouding. In het algemeen wordt dit systeem als (semi-)positief gekarakteriseerd; dit is een gevolg van het aan de registratie van rechten gekoppelde "öffentliches Glauben" op basis waarvan een derde-verkrijger te goeder trouw zich op de inhoud van het Grundbuch mag verlaten.

5.2.2. Grundbuch

Het Grundbuch geeft de zakelijke rechtstoestand van onroerend goed weer. Hiertoe zijn sinds 1 januari 1900 alle akten inzake vestiging, overdracht of tenietgaan van zakelijke rechten op onroerend goed aan verplichte publicatie onderworpen. Het juridische kader van het Grundbuch wordt gevormd door de Grundbuchordnung (GBO) van 5 augustus 1935, in de loop van de jaren aangevuld door verschillende "Verwaltungsvorschriften".

De eenheid van registratie in het Grundbuch is het Grundstück. De GBO definieert dit begrip als volgt:

"Ein Grundstück ist ein Flächenabschnitt, das durch ein in sich zurücklaufenden Grenzlinie umschlossen ist. Hierdurch unterscheidet es sich von anderen Grundstücke und wird es auch genau bezeichnet und beschrieben".

Een Grundstück is derhalve een perceel dat geheel door een grenslijn wordt omgeven. De begrenzing dient duidelijk in het terrein zichtbaar te zijn middels natuurlijke of kunstmatige grenstekens. Elk Grundstück heeft in het Grundbuch een eigen Grundbuchblatt waarop het Grundstück eenduidig wordt beschreven. De Grundstücke zijn geïndexeerd volgens de op de Grundbuchblätter vermelde nummers. De perceelsbeschrijving per Grundbuchblatt vangt aan met een verwijzing naar het betreffende "Amtsgericht", "Grundbuchbezirk", "Blatt und Bandnummer". Vervolgens wordt aan de hand van vier secties de zakelijke rechtstoestand van het perceel weergegeven.

- sectie 1: Bestandsverzeichnis
Deze sectie bevat een algemene beschrijving van het perceel: huidige (en eventueel vorige) perceelsaanduiding, de kadastrale gemeente en het kadastrale perceelsnummer, adres, gebruikstoestand en oppervlakte van het perceel.
- sectie 2: Erste Abteilung
Deze sectie bevat de naam van de eigenaar en een beschrijving van het ontstaan van de titel. Vervallen subjecten worden niet doorgehaald maar rood onderstreept.
- sectie 3: Zweite Abteilung
Deze sectie bevat de zakenrechtelijke en overige beperkingen zoals erfdienstbaarheden, erfpachtsrechten en voorkooprechten.
- sectie 4: Dritte Abteilung
Deze sectie bevat de zakelijke zekerheidsrechten zoals hypotheekrechten.

De rechten die voor inschrijving in het Grundbuch in aanmerking komen worden in artikel 13 GBO vermeld: alle zakelijke rechten zoals de eigendom, de erfdienstbaarheid, het vruchtgebruik en de hypotheek, zekerheidsmiddelen zoals de Vormerkung (een voorlopige aantekening) en de Widerspruch (een aantekening in geval van vermeende onjuistheid van het Grundbuch) en bepaalde wettelijke beschikkingsbeperkingen zoals de faillietverklaring, de openbare verkoop en het executoriaal beslag. Niet voor inschrijving vatbaar zijn persoonlijke rechten zoals huur en pacht. Verder kunnen behoudens enkele uitzonderingen ook publieke rechten niet in het Grundbuch ingeschreven worden.

Inschrijving in het Grundbuch vindt plaats op het Grundbuchamt aan de hand van veelal door de notaris aangeboden authentieke akten. Alvorens tot inschrijving over te gaan stelt de Grundbuchrichter een onderzoek in om te zien of het recht dat verleend is, voor inschrijving vatbaar is, of partijen werkelijk diegenen zijn die zij verklaren te zijn, of zij hun toestemming hebben gegeven voor de inschrijving, of de vereiste formaliteiten in acht zijn genomen en of de vervreemder ingevolge het Grundbuch beschikkingsbevoegd is. Als vervolgens het recht van de verkrijger in het Grundbuch wordt ingeschreven, wordt hiermede een wettelijk vermoeden voor het bestaan van het betreffende recht gevestigd (artikel 891 BGB). Daarnaast is het zo dat derden-verkrijgers te goeder trouw er zowel in positieve als in negatieve zin vanuit mogen gaan dat de in het Grundbuch vermelde gegevens juist zijn (artikel 892 BGB). De vervreemder die meent zich op de nietigheid van de eigendomsoverdracht te kunnen beroepen, blijft echter bevoegd doorhaling van het in het Grundbuch ingeschreven recht te verlangen. Dit recht, dat mogelijk tot revindicatie van het onroerend goed kan leiden, heeft de vervreemder echter alleen tegenover diegene met wie hij handelde of diens erfgenamen. Uit bovenstaande moge duidelijk zijn dat het Duitse stelsel niet zuiver positief is; het wordt derhalve ook wel als semi-positief betiteld.

Tenslotte zullen de vier aan het Grundbuch ten grondslag liggende principes weergegeven worden die de werking van de hierboven beschreven vorm van grondboekhouding overzichtelijk samenvatten.

- Specialiteitsprincipe
Eenduidig gekenmerkte percelen vormen de basis voor het vastleggen van zakelijke rechten.

- Inschrijvingsprincipe
Een rechtsverandering met betrekking tot onroerend goed is eerst rechtsgeldig nadat inschrijving in het Grundbuch heeft plaatsgevonden.
- Overeenstemmingsprincipe
Inschrijving kan slechts gevorderd worden door diegene die in het Grundbuch als rechthebbende staat vermeld.
- Publiciteitsprincipe
 - het Grundbuch is openbaar voor diegenen die aan kunnen tonen dat ze belanghebbende zijn;
 - de inhoud van het Grundbuch wordt juist verondersteld en een derde-verkrijger te goeder trouw mag zich hierop verlaten.

5.2.3. Liegenschaftskataster

De verschillende kadastrale registraties, die door het merendeel der Duitse staten in de vorige eeuw zijn ontwikkeld, waren evenals in Frankrijk en België gericht op het heffen van grondbelasting (Grundsteuerkataster). Aanvankelijk was het systeem van heffing gebaseerd op de bestaande perceelsindeling. In de jaren twintig werd echter overgestapt op een systeem gebaseerd op economische eenheden, waarmee uit fiscaal oogpunt gezien de zin van het Liegenschaftskataster kwam te vervallen. In de loop van de tijd had zich echter een nieuwe taak aangediend; de identificatie van de onroerende goederen (Grundstücke) waarvan de zakelijke rechtstoestand in het Grundbuch vastgelegd diende te worden.

Bij wet van 3 juli 1934 werd in het kader van de herstructurering van het Vermessungswesen het Reichskataster ingesteld. De nieuwe (meervoudige) functie van het kadaster kwam tot uiting in de formulering van de doelstellingen:

- informatiebron voor de beschrijving van percelen in het Grundbuch;
- informatiebron voor de berekening van de grondbelasting;
- informatiebron voor de planvoorbereiding;
- informatiebron voor het vaststellen van de economische toestand;
- informatiebron voor kadastrale kaarten;
- informatiebron voor onderzoek en statistiek.

Bij verordening van 23 januari 1941 (als aanvulling op de GBO) werd het Liegenschaftskataster aangewezen als "amtliches Verzeichnis" van het Grundbuch, dat wil zeggen dat bij elke inschrijving in het Grundbuch tevens de kadastrale aanduiding van het betreffende Grundstück vermeld diende te worden. In 1945 kwam de verantwoordelijkheid voor de inrichting en bijhouding van de kadastrale registratie wederom in handen van de deelstaat-regeringen. Elk van de 11 deelstaten vaardigde een "eigen" Vermessungs- und Katastergesetz uit, op basis waarvan een autonome kadastrale dienst werd ingericht. Voorts werden de deelstaten ten behoeve van kadastrale doeleinden opgesplitst in districten alwaar minstens één Katasteramt funtioniert.

De eenheid van registratie die door het Liegenschaftskataster wordt gehanteerd is het Flurstück dat als volgt omschreven wordt:

"Ein Flurstück ist ein Teil der Erdoberfläche der von einen in sich zurücklaufenden Linie umschlossen und im Liegenschaftskataster unter einen besonderen Nummer aufgeführt ist".

Een Flurstück wordt gekenmerkt door een omsluitende lijn en een kadastraal nummer; er is geen sprake van een duidelijk in het terrein zichtbare begrenzing zoals bij definiëring van een Grundstück. Wel kan een Flurstück opgedeeld zijn in gedeelten die zich onderscheiden in gebruik of kwaliteit. Het Flurstück is de kleinste eenheid van registratie in West-Duitsland en kan als zodanig niet meer dan één Grundstück omvatten. De Flurstücke worden beschreven in de verschillende kadastrale bescheiden die door de Katasterämter gehouden worden:

- Flurbuch (percelenregister)
Per kadastrale gemeente wordt elk perceel afzonderlijk beschreven (ligging, gebruik, oppervlakte, waarde en rechtstoestand).
- Liegenschaftsbuch (eigenarenregister)
Per rechthebbende wordt een overzicht en een korte omschrijving van de hem/haar toebehorende percelen gegeven.
- Namensverzeichnis
Een alfabetische lijst van de rechthebbenden per kadastraal district met verwijzing naar de betreffende kaarten in het Liegenschaftsbuch.
- Eigentumsverzeichnis
Een alfabetische lijst van de rechthebbenden per kadastrale gemeente.
- Gebaüdebuch
Een lijst van alle gebouwen met verwijzing naar de betreffende kaarten in het Flur- of Liegenschaftsbuch.
- Flurkarten
Kadastrale kaarten op schaal 1 : 500, 1 : 1000, 1 : 2000 en 1 : 5000.

In het Duitse systeem van grondboekhouding is de "Rektifizierung" ofwel het op één lijn brengen van Grundbuch en Liegenschaftskataster een onmisbaar element. Rektifizierung is een tweezijdig proces; enerzijds verzorgt het kadaster de kadastrale hermeting van gewijzigde eigendomsgrenzen alvorens de nieuwe rechten in het Grundbuch worden ingeschreven en anderzijds voorziet het Grundbuch het kadaster maandelijks van de wijzigingen in de rechtstoestand van de onroerende goederen. Hoewel er dus een directe relatie bestaat tussen Grundbuch en Liegenschaftskataster deelt laatstgenoemde slechts gedeeltelijk in de positieve werking van het Grundbuch. Deze strekt zich namelijk slechts uit tot de juistheid van de op de kadastrale plans aangegeven perceelsgrenzen voor zover er in het Grundbuch naar verwezen is en partijen bij hun eigendomsoverdracht de bedoeling hebben gehad daarmee rekening te houden.

5.2.4. Organisatie en samenhang

De organisatie en werkwijze van het Grundbuch dat de zakelijke rechtstoestand van onroerend goed weergeeft is een federale aangelegenheid en valt onder de verantwoordelijkheid van het Ministerie van Justitie. Het juridische kader van het Grundbuch wordt gevormd door de reeds vermelde Grundbuchordnung van 1935. De inschrijving van de voor registratie vatbare rechten vindt plaats op de "Grundbuchämter" die een onderdeel vormen van de "Amtsgerichte" (kantongerechten); het "Grundbuchbezirk" valt samen met het "Amtsbezirk".

federaal niveau

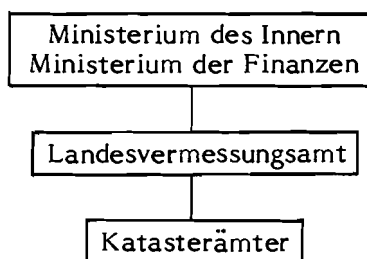
Reichsminister der Justiz

lokaal niveau

Grundbuchämter

De organisatie en werkwijze van het Liegenschaftskataster behoort, binnen de door de federale overheid gestelde grenzen, tot de bevoegdheden van de deelstaat-regeringen. Elk van de 11 deelstaten heeft derhalve op basis van de door haar uitgevaardigde Vermessungs- und Katastergesetz een autonome kadastrale dienst ingericht. Dit zogenaamde "Landesvermessungsamt" coördineert de landmeetkundige zaken in de deelstaat en oefent tevens toezicht uit op de verschillende "Katasterämter" waar de kadastrale bescheiden gehouden worden. In Nordrhein-Westfalen is het kadaster zelfs gecommunaliseerd dat wil zeggen dat de kadastrale taken zijn geïntegreerd met de bestuurlijke taken van de Kreise en de Kreisfreie Städte (Kreise zijn lokale overheden bestaande uit een aantal gemeenten; ze behartigen taken welke de financiële draagkracht en de technische bestuurscapaciteit van de afzonderlijke tot de Kreise behorende gemeenten te boven gaan). Het "Katasterbezirk" dat onder de bevoegdheid van een bepaald Katasteramt valt, valt over het algemeen samen met het bij het Grundbuchamt behorend "Grundbuchbezirk".

deelstaat niveau



locaal niveau

De samenhang tussen Grundbuch en Liegenschaftskataster steunt primair op de verordening van 23 januari 1941 (als aanvulling op de GBO), waarin het Liegenschaftskataster als "amtliches Verzeichnis" van het Grundbuch wordt aangeduid. Dit betekent dat de in het Grundbuch ingeschreven Grundstücke gerelateerd dienen te worden aan de in het Liegenschaftskataster gehanteerde perceelsaanduidingen. Voorts verzorgt het kadaster (ten behoeve van het Grundbuch) de kadastrale (her)metingen van de gewijzigde eigendomsgrenzen. Tenslotte voorziet het Grundbuch het kadaster maandelijks van de opgetreden wijzigingen in de zakelijke rechtstoestand van de ingeschreven onroerende goederen.

5.3. Kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand

5.3.1. Inleiding

Het Duitse systeem van grondboekhouding voorziet in een bijna volledige kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed. Het Grundbuch wordt algemeen beschouwd als spiegel van de op het onroerend goed rustende private rechten. De laatste tientallen jaren wordt onroerend goed behalve met privaatrechtelijke beperkingen ook steeds vaker belast met allerlei voorschriften van publiekrechtelijke aard (Eigentum verpflichtet!). Deze voorschriften die het recht van eigendom en gebruik in hoge mate kunnen beperken, vloeien voort uit talrijke wetten en besluiten. Als belangrijkste kunnen vermeld worden¹⁾:

1) Zie: K.H. Schwab, Sachenrecht, München 1985, blz. 115.

- wetgeving inzake de ruimtelijke ordening (Bundesraumordnungsgesetz und Landesplanungsgesetz);
- wetgeving gebouwde omgeving (Bundesbaugesetz, Bauordnungen der Länder, Städtebauförderungsgesetz und Denkmalschutzgesetze);
- wetgeving landelijk gebied (Grundstücksverkehrsgesetz, Flurbereinigsgesetz und Bundesnaturschutzgesetz);
- verkeerswetgeving (Strassengesetzen von Bund und Ländern).

Behoudens enkele uitzonderingen komen de uit wet- en regelgeving voortvloeiende publiekrechtelijke beperkingen niet in aanmerking voor opname in het Grundbuch. Hoewel de mogelijkheid die het Grundbuch biedt door opname van publieke rechten tevens zorg te dragen voor de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand algemeen onderkend wordt²⁾, is een dergelijke ontwikkeling voorsnog niet te verwachten. Vandaar dat naar andere methoden is gezocht teneinde de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand op korte termijn te kunnen verbeteren. Naast het Grundbuch (in beperkte mate) kunnen derhalve nog twee kenbaarheidsmechanismen onderscheiden worden die een bijdrage leveren aan de onderhavige kenbaarheid.

(1) Aantekening in het Grundbuch

Een viertal publiekrechtelijke beperkingen komt krachtens uitdrukkelijke wetsbepaling in aanmerking voor opname in het Grundbuch. Opname in het Grundbuch is niet vereist voor de geldigheid van de beperking (constitutief), maar dient slechts ter informering van belanghebbenden (declaratief).

(2) Aantekening in het Liegenschaftskataster

In toenemende mate gaan de kadasters van de verschillende deelstaten er toe over publiekrechtelijke beperkingen in hun registers op te nemen. Opname van een publiekrechtelijke beperking in het Liegenschaftskataster is zuiver informatief; voor aanvullende informatie wordt veelal doorverwezen naar de voor het opleggen van de beperking verantwoordelijke instantie.

(3) Baulastenverzeichnis

Ingevolge de Landesbauordnungen zijn de gemeenten in alle deelstaten van de Bondsrepubliek Duitsland (met uitzondering van Bayern) verplicht een Baulastenverzeichnis te houden. Een Baulast is een bouwrechtelijke beperking met betrekking tot onroerend goed, bestaande uit het verrichten, het nalaten dan wel het gedogen van een bepaalde handeling, vastgelegd in een overeenkomst tussen de eigenaar van het betreffende onroerend goed en de met het bouwtoezicht belaste instantie (meestal de gemeente).

De kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand in West-Duitsland is op dit moment nog weinig gestructureerd geregeld. In vrijwel alle deelstaten wordt dan ook in onvoldoende mate in deze kenbaarheid voorzien. Uitbreiding van het aantal publiekrechtelijke beperkingen in de kadastrale registers, in het kader van de automatisering van het Liegenschaftsbuch (ALB), ligt echter in de lijn der verwachtingen.

2) O.a.: H.A. Weirich, Grundstücksrecht, München 1985, blz. 11 (nr. 14), F. Sielemann, Schutz des Kaufers bei Erwerb von Eigentumswohnungen und Eigenheimgrundstücken, Preadvies van de VBR nr. 13, Deventer 1985, blz. 177 en K. Haegele/H. Schöner/K. Stöber, Grundstücksrecht, München 1986, blz. 2 (nr. 3).

5.3.2. Aantekening in het Grundbuch

Een viertal publiekrechtelijke beperkingen komt krachtens uitdrukkelijke wetsbepaling in aanmerking voor opname in het Grundbuch. De term inschrijving (Eintragung) wordt in dit verband vermeden daar anders de schijn gewekt zou kunnen worden dat de rechtsgeldigheid van de betreffende publiekrechtelijke beperking afhankelijk is van de vermelding in het Grundbuch. Opname van een publiekrechtelijke beperking in het Grundbuch heeft echter alleen declaratieve werking zodat derden-verkrijgers op de aanwezigheid van dergelijke beperkingen geattendeerd worden.

- Umlegungsvermerk
Krachtens artikel 54 absatz 1 Baugesetzbuch is het in geval van (stedelijke) herverkaveling mogelijk een zogenaamd "Umlegungsvermerk" bij de betreffende percelen in het Grundbuch op te nemen.
- Enteignungsvermerk
Krachtens artikel 108 absatz 6 Baugesetzbuch is het in geval van onteigening mogelijk een zogenaamd "Enteignungsvermerk" bij de betreffende percelen in het Grundbuch op te nemen.
- Sanierungsvermerk
Krachtens artikel 143 absatz 4 Baugesetzbuch is het in geval van stadsvernieuwing mogelijk een zogenaamd "Sanierungsvermerk" bij de betreffende percelen in het Grundbuch op te nemen.
- Entwicklungsvermerk
Krachtens artikel 170 Baugesetzbuch is het in geval van stadsuitbreiding mogelijk een zogenaamd "Entwicklungsvermerk" bij de betreffende percelen in het Grundbuch op te nemen.

De voor het besluit tot herverkaveling, onteigening, stadsvernieuwing dan wel stadsuitbreiding verantwoordelijke instantie dient het onderhavige besluit, waarin de betrokken percelen eenduidig zijn aangegeven, aan te bieden op het Grundbuchamt.

Opmerking: Het Baugesetzbuch dat per 1 juli 1987 in werking is getreden omvat de vroegere Bundesbaugesetz en Städtebauförderungsgesetz.

5.3.3. Aantekening in het Liegenschaftskataster

De kadasters van de verschillende deelstaten gaan er in toenemende mate toe over publiekrechtelijke beperkingen in hun registers op te nemen. De opname in de kadastrale registers dient alleen ter signalering van de beperking; voor aanvullende informatie dient men zich tot de voor het opleggen van de beperking verantwoordelijke instanties te wenden. Opname van publiekrechtelijke beperkingen is echter alleen zinvol, als voorzien is in een voortdurende gegevensstroom tussen het kadaster en de voor de beperkingen verantwoordelijke instanties. Hierdoor wordt enerzijds de actualiteit van de gegevens in het kadaster verzekerd en wordt anderzijds gewaarborgd dat de gegevens van de verantwoordelijke instanties overeenstemmen met de inhoud van de kadastrale registers.

De recente uitbreiding van de inhoud van de kadastrale registratie is voornamelijk een gevolg van de in het kader van de automatisering van het Liegenschaftsbuch gecreëerde mogelijkheden hiertoe. Het is dan ook niet verwonderlijk dat in Niedersachsen waar de activiteiten met betrekking tot de ALB (Automatisiertes Liegenschaftsbuch) geconcen-

treerd zijn, reeds een aanzienlijk aantal beperkingen in het kadaster wordt opgenomen. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de mate waarin de publiekrechtelijke beperkingen thans door de verschillende deelstaten in hun registers worden opgenomen. In bijlage 2 is vervolgens een uittreksel uit het (geautomatiseerde) Liegenschaftsbuch weergegeven waarin een tweetal publiekrechtelijke beperkingen door middel van een zogenaamde "Hinweise" zijn aangegeven. Opname in de kadastrale registers kan plaatsvinden door middel van een aantekening in het Flurbuch, het Liegenschaftsbuch, de Flurkarte of het geautomatiseerde Liegenschaftsbuch (ALB). Naast een "Hinweise" bij het betreffende perceel biedt de ALB tevens mogelijkheden voor het vermelden van de voor de beperking verantwoordelijke instantie en de fase van uitvoering (in geval van herverkaveling, stadsvernieuwing, stadsuitbreiding en onteigening).

Aansluitend zullen de verschillende publiekrechtelijke beperkingen die, afhankelijk van het door de betreffende deelstaat gevoerde beleid, in de kadastrale registers kunnen worden opgenomen behandeld worden³⁾.

- (1) ruilverkaveling (Flurbereinigung/Flurbereinigungsgesetz)
In het besluit tot ruilverkaveling zijn de percelen waarop het onderhavige besluit van toepassing is eenduidig aangegeven.
- (2) (stedelijke) herverkaveling (Umlegung/Baugesetzbuch)
In het besluit tot herverkaveling zijn de percelen waarop het onderhavige besluit van toepassing is eenduidig aangegeven. In het Grundbuch kan in geval van herverkaveling tevens een "Umlegungsvermerk" bij de betreffende percelen opgenomen worden.
- (3) grensregulering (Grenzregelung/Baugesetzbuch)
In het kader van een Bauleitungsplan (vergelijkbaar met het bestemmingsplan) kan de gemeente bijvoorbeeld ten behoeve van een goede ontsluiting middels grensregulering:
 - aanliggende percelen of delen van aanliggende percelen tegen elkaar uitruilen;
 - aanliggende percelen met name splinterpercelen eenzijdig toedelen wanneer dit in het algemeen belang gewenst is.Grensregulering wordt niet formeel ingeleid. Het besluit waarin de nieuwe grenzen zijn aangegeven dient echter naar vorm en inhoud geschikt te zijn voor overname in het Liegenschaftskataster.
- (4) stadsvernieuwing (Sanierung/Baugesetzbuch)
In het besluit tot stadsvernieuwing zijn de percelen waarop het onderhavige besluit van toepassing is eenduidig aangegeven. In het Grundbuch kan in geval van stadsvernieuwing tevens een "Sanierungsvermerk" bij de betreffende percelen opgenomen worden.
- (5) stadsuitbreiding (Entwicklung/Baugesetzbuch)
In het besluit tot stadsuitbreiding zijn de percelen (in geval van reeds bebouwd gebied) waarop het onderhavige besluit van toepassing is eenduidig aangegeven. In het Grundbuch kan in geval van stadsuitbreiding tevens een "Entwicklungsvermerk" bij de

3) Overzicht samengesteld aan de hand van: Kriegel/Herzfeld, Katasterkunde in Einzeldarstellungen, Karlsruhe 1986, Heft 3, blz. 87-97 en E. Schenk, Daten für Umweltschutz, Planung und Statistik aus dem Liegenschaftskataster, Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 1986, no 4, blz. 210-216.

- betreffende percelen opgenomen worden.
- (6) grensvereffening (Grenzberreinigung/Grenzbereinigungsgesetz)
De percelen waarop de grensvereffening van toepassing is worden in de kadastrale registers aangeduid.
- (7) bouwrechtelijke beperking (Baulast/Landesbauordnungen)
Een Baulast is een bouwrechtelijke beperking met betrekking tot onroerend goed, bestaande uit het verrichten, het nalaten dan wel het gedogen van een bepaalde handeling, vastgelegd in een overeenkomst tussen de eigenaar van het betreffende onroerend goed en de met het bouwtoezicht belaste instantie (meestal de gemeente). In vrijwel alle deelstaten zijn de gemeenten verplicht dergelijke openbare lasten in een Baulastenverzeichnis op te nemen. In enkele deelstaten is het echter tevens mogelijk een Baulast middels een aantekening in de kadastrale registers kenbaar te maken.
- (8) bouwrechtelijke bepalingen (baurechtliche Festsetzungen/u.a. Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz)
Hiertoe worden met name de (tijdelijke) wijzigingsverboden krachtens artikel 26 Baugesetzbuch gerekend. Dit artikel bepaalt dat indien een gemeente besloten heeft een Bauleitungsplan op te stellen, te wijzigen, aan te vullen of te vervangen, zij ter voorkoming van ongewenste wijzigingen een (tijdelijk) wijzigingsverbod in kan stellen. Voorts kan deze aantekening eveneens gebruikt worden voor een wijzigingsverbod krachtens de Bundesnaturschutzgesetz. Tenslotte kunnen ook percelen aangeduid worden waar toezicht in geval van sloop of andere bouwrechtelijke wijzigingen uit historisch, stedenbouwkundig of sociaal oogpunt vereist is.
- (9) onteigening (Enteignung/Baugesetzbuch)
In het besluit tot onteigening zijn de percelen waarop het onderhavige besluit van toepassing is eenduidig aangegeven. In het Grundbuch kan in geval van onteigening tevens een "Enteignungsvermerk" bij de betreffende percelen opgenomen worden.
- (10) natuurbeschermingsgebieden (Naturschutzgebiete/Bundesnaturschutzgesetz)
De Bundesnaturschutzgesetz onderscheidt de volgende gebieden:
- natuurbeschermingsgebieden (Naturschutzgebiete);
- nationale parken (Nationalparke);
- landschapbeschermingsgebieden (Landschaftschutzgebiete);
- natuurparken (Naturparke);
- natuurmonumenten (Naturdenkmaler).
Deze gebieden dienen krachtens de Bundesnaturschutzgesetz of de hierop van toepassing zijnde wetgeving van de deelstaten formeel te worden aangewezen.
- (11) waterbeschermingsgebieden (Wasserschutzgebiete/Wasserhaushaltsgesetz)
Krachtens de Wasserhaushaltsgesetz kunnen waterbeschermingsgebieden (Wasserschutzgebiete) en inundatiegebieden (Überschwemmungsgebiete) aangewezen worden. In waterbeschermingsgebieden kunnen ingevolge de hierop van toepassing zijnde wetgeving van de deelstaten meestal drie beschermzones onderscheiden worden waarin bepaalde verboden, gedoogplichten of beperkingen gelden. Voorts kunnen ingevolge de waterwetgeving van de deelstaten ter bescherming van de van overheidswege erkende geneeskrachtige bronnen beschermingsgebieden (Heilquellenschutzgebiete) vastgelegd worden.

- (12) monumentenbescherming (Denkmalschutz/Landesdenkmalschutzgesetze)
 De Landesdenkmalschutzgesetze onderscheiden:
 - afzonderlijke monumenten zoals bijvoorbeeld gebouwen (Einzeldenkmäler);
 - monumentenzones zoals bijvoorbeeld pleinen (Denkmalzonen);
 - terreinmonumenten zoals bijvoorbeeld opgravingsgebieden (Bodendenkmäler).
 Alle beschermde monumenten dienen in speciale monumentenregisters (Denkmalbücher) opgenomen te worden. Daar de aanwijzing tot monument aanzienlijke rechtsgevolgen met zich mee kan brengen is een aantekening bij het betreffende perceel in het Liegenschaftskataster eveneens gewenst.
- (13) milieu-belastingsgebieden (Belastungsgebiete/Bundes-Immissionsschutzgesetz)
 Ingevolge de Bundes-Immissionsschutzgesetz kunnen gebieden aangewezen worden waar bescherming tegen luchtverontreiniging, geluid, trillingen en andere schadelijke invloeden van buitenaf gewenst is. In het formele besluit dat aan de aanwijzing ten grondslag ligt worden de betreffende percelen vermeld.
- (14) geluidbeschermingszones (Lärmschutzbereiche/Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm)
 Ingevolge de Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm kunnen zones aangewezen worden waar bescherming tegen geluidsoverlast van vliegtuigen gewenst is. In het formele besluit dat aan de aanwijzing ten grondslag ligt worden de betreffende percelen vermeld.
- (15) militaire beschermingszones (militärische Schutzbereiche/Schutzbereichsgesetz)
 Ingevolge de Schutzbereichsgesetz kunnen zones aangewezen worden waar ten behoeve van de uitoefening van defensie-taken beperkingen gelden. In het formele besluit dat aan de aanwijzing ten grondslag ligt worden de betreffende percelen vermeld.
- (16) bouverbodszones (Anbauverbotszonen/Fernstrassengesetz)
 Ingevolge de Fernstrassengesetz kunnen binnen een bepaalde afstand tot een rijksweg geen hoogbouw of andere bouwwerken opgericht worden. Dergelijke regelingen bestaan ook in de wegenwetgeving van de deelstaten. In bebouwingsgebieden kan een aantekening bij de betreffende percelen in de kadastrale registers of vermelding op de Flurkarte gewenst zijn.
- (17) Heimstätte (Heimstätte/Reichsheimstättengesetz)
 Voor Heimstätten aangewezen krachtens de Reichsheimstätten-gesetz gelden bepaalde beschikkings- en splitsingsbeperkingen. De aanwijzing tot Heimstätte is door aantekening in het Grundbuch gewaarborgd. Om bovendien te attenderen op de hiermee samenhangende splitsingsbeperkingen is een aantekening in het Liegenschaftskataster gewenst.
- (18) afvalstortplaatsen (Abfalldeponien/Abfallgesetz)
 Ingevolge de Abfallgesetz mag afval alleen in daartoe bestemde inrichtingen worden opgeslagen (Abfalldeponien). Hiertoe kunnen krachtens deelstaatwetgeving afvalstortplaatsenkadasters (Abfalldeponiekataster) ingesteld worden, waarin de exacte ligging van open en gesloten afvalstortplaatsen en de aard van het aldaar gestorte afval wordt vastgelegd. Zowel ten behoeve van het rechtsverkeer als ten behoeve van de overheid is signalering middels een aantekening in de kadastrale registers bij de in de betreffende gebieden gelegen percelen doelmatig.

5.3.4. Baulastenverzeichnis⁴⁾

Oorsprong en functie van de Baulast

Alle deelstaten van de Bondsrepubliek Duitsland (met uitzondering van Bayern) hebben in hun Landesbauordnungen de rechtsfiguur Baulast ingevoerd. Een Baulast kan als volgt gedefinieerd worden⁵⁾:

"Een bouwwettelijke dat wil zeggen publiekrechtelijke beperking met betrekking tot onroerend goed, bestaande uit het verrichten, het nalaten dan wel het gedogen van een bepaalde handeling, vastgelegd in een overeenkomst tussen de eigenaar van het betreffende onroerend goed en de met het bouwtoezicht belaste instantie (meestal de gemeente)".

Van oorsprong is de Baulast een publiekrechtelijk instrument gerelateerd aan de bouwverordening. Een Baulast biedt de gemeente de mogelijkheid de door haar verleende toestemmingen inzake uitzonderingen op of onthefingen van bouwvoorschriften vast te leggen en daarmee een grotere variabiliteit in het gebruik van onroerend goed tot stand te brengen. De inhoud van een Baulast strekt vrijwel altijd tot begunstiging van de eigenaar van de aanliggende percelen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Het afzien van de voorgeschreven niet-te-bebouwen-strook op een (te) smal naburig perceel zodat het perceel alsnog voor bebouwing in aanmerking komt.
- Het oprichten van een gemeenschappelijke muur op een burengrens.
- Het treffen van een regeling ten behoeve van de ontsluiting van een naburig perceel.

De Baulast vestigt slechts een publiekrechtelijke verplichting van de Baulastnemer ten opzichte van de gemeente; er is derhalve geen sprake van een formele privaatrechtelijke verplichting ten opzichte van de eigenaar van de begunstigde percelen. Door de feitelijke bevoordeling van de aangrenzende eigenaar ontstaat echter wel een zekere wisselwerking. Dit impliceert dat hoewel de Baulast in principe een door de Baulastnemer ingediend bezwaar tegen handelingen van de begunstigde niet uitsluit, een dergelijk bezwaar onrechtmatig is indien gericht tegen een handeling van de begunstigde tot welks gedogen de Baulastnemer zich heeft verplicht.

Ontstaan en werking van de Baulast

De Baulast ontstaat door het vastleggen van de door de eigenaar van het betreffende onroerend goed afgelegde verklaring jegens de toezichthoudende instantie (gemeente); in Nedersachsen dient deze verklaring ten overstaan van een notaris te worden afgelegd. Hoewel de aanwezigheid van een Baulast de waarde van het betreffende onroerend goed aantast,

4) Zie voor de rechtsfiguur Baulast: W. Ernst/W. Hoppe, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, München 1981, blz. 542-544 (nrs. 924-927) en H.A. Weirich, Grundstückrecht, München 1985, blz. 250-252 (nrs. 458-460).

5) W. Ernst/W. Hoppe, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, München 1981, blz. 542 (nr. 924).

is toestemming van de hypotheekgever voor het aangaan van de verplichting niet vereist. Na formele vastlegging dient de Baulast in het bij het "Bauamt" gehouden Baulastenverzeichnis ingeschreven te worden. De inschrijving is geen constitutief vereiste dat wil zeggen de rechtsgeldigheid van de Baulast wordt niet aangetast door het achterwege blijven van de inschrijving. Het Baulastenverzeichnis bezit dan ook niet de goede-trouw-bescherming van het Grundbuch; men kan zich noch op de juistheid, noch op het ontbreken van de inschrijving verlaten.

Een Baulast wordt gekarakteriseerd als een openbare last op onroerend goed. Derhalve is inschrijving in het Grundbuch krachtens artikel 54 GBO niet mogelijk. Vanwege het aan de Baulast gekoppelde "droit de suite" wordt ten behoeve van de rechtszekerheid met name door het notariaat gepleit voor opname van een aantekening in het Grundbuch analoog aan de in paragraaf 5.3.2. beschreven "Vermerke", teneinde de op onroerende goederen rustende Baulasten van een goede kenbaarheid te verzekeren⁶⁾.

5.4. Overdracht van onroerend goed

Het Duitse systeem van overdracht van onroerend goed, vastgelegd in artikel 873 BGB, kan onderscheiden worden in drie fasen:

- (1) de totstandkoming van de obligatoire overeenkomst in de vorm van een notariële akte;
- (2) de totstandkoming van de zakenrechtelijke overeenkomst in de vorm van een transportakte;
- (3) de (juridische) levering door inschrijving van het in de transportakte omschreven recht in het Grundbuch.

Aan de vastlegging van de overeenkomst van koop en verkoop in een door de notaris te verlijden akte dient een uitgebreid precontractueel onderzoek vooraf te gaan teneinde inzicht te krijgen in de op het onroerend goed rustende privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen. Alvorens over te gaan tot de behandeling van de hierboven onderscheiden fasen in de procedure van overdracht, zal derhalve eerst het hieraan voorafgaande onderzoek aan de orde komen.

Precontractueel onderzoek

De noodzaak voorafgaande aan de overdracht van onroerend goed precontractueel onderzoek te verrichten, vloeit voort uit de wettelijke plicht van de verkoper zowel het recht als de zaak over te dragen conform de in het contract overeengekomen voorwaarden. Ter voorkoming van "Rechtsmängel" is de koper krachtens artikel 434 BGB verplicht de koper in te lichten omtrent de op het onroerend goed rustende privaatrechtelijke beperkingen. Voorts is hij, ter voorkoming van "Sachsmängel", krachtens artikel 459 BGB gehouden de koper in te lichten omtrent bepaalde publiekrechtelijke beperkingen⁷⁾ (met name beperkingen

- 6) O.a.: M. Sachse, Das Spannungsverhältnis zwischen Baulastenverzeichnis und Grundbuch, NJW 1979, Heft 5, blz. 198 en H.A. Weirich, Grundstücksrecht, München 1985, blz. 251-252 (nr. 460).
- 7) F. Sielemann, Schutz des Käufers bei Erwerb von Eigentumswohnungen und Eigenheimgrundstücken, Preadvis van de VBR nr. 13, Deventer 1985, blz. 185-188.

voortvloeiend uit bouw- en planningsvoorschriften). In de praktijk wenden koper en verkoper zich veelal tot een notaris, teneinde dit complexe onderzoek onder diens rechtskundige leiding te doen plaatsvinden. Tijdens het onderzoek kunnen de volgende zaken aan de orde komen:

- Het aanvragen van een uittreksel uit het Grundbuch bij het Grundbuchamt. Dit uittreksel verschaft zowel informatie omtrent op het onroerend goed rustende private rechten als enkele publieke rechten ("Vermerke").
- Het aanvragen van een uittreksel uit het Liegenschaftsbuch, het Flurbuch, de Flurkarte of de ALB. Dit uittreksel verschaft naast informatie omtrent de zakelijke rechtstoestand, de gebruikstoestand en de waarde van het onroerend goed, ook informatie omtrent de eventueel op het onroerend goed rustende publiekrechtelijke beperkingen.
- Het aanvragen van een uittreksel uit het Baulastenverzeichnis bij de met het bouwtoezicht belaste instantie (meestal de gemeente). Dit uittreksel verschaft informatie omtrent de totstandkoming en de inhoud van de eventueel op het onroerend goed rustende publiekrechtelijke verplichtingen met betrekking tot de bouw (Baulasten).
- Het aanvragen van aanvullende informatie bij de instanties die verantwoordelijk zijn voor het opleggen van de in het Liegenschaftskataster vermelde publiekrechtelijke beperkingen (o.a. waterschappen en gemeenten).
- Het aanvragen van aanvullende informatie bij de gemeente inzake de op het betreffende onroerend goed van toepassing zijnde bouw- en planningsvoorschriften en eventueel aanwezige wettelijke voorkeursrechten.

Krachtens artikel 21 Beurkundungsgesetz is de notaris verplicht een uittreksel uit het Grundbuch aan te vragen⁸⁾. De notaris is echter niet gehouden zelfstandig onderzoek naar de inhoud van andere registers te verrichten. Wel dient hij uit hoofde van zijn "Belehrungs- und Beratungspflicht" partijen te wijzen op het feit dat een aantal beperkingen op het recht van eigendom niet in het Grundbuch wordt opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn :

- privaatrechtelijke beperkingen zoals huur en pacht;
- oude erfdienstbaarheden dat wil zeggen gevestigd voor de inwerkingtreding van het BGB op 1 januari 1900;
- publiekrechtelijke financiële lasten (öffentliche Lasten) zoals ontsluitingsbijdragen en onroerend goed belasting;
- publiekrechtelijke beperkingen (öffentlich-rechtliche Beschränkungen) zoals uit de bouwwetgeving voortvloeiende bouw- en gebruiksbeperkingen, bouwvergunningsvoorwaarden en Baulasten.

Koper en verkoper kunnen de notaris vervolgens verzoeken dit aanvullende onderzoek alsnog te verrichten.

Totstandkoming van de obligatoire overeenkomst

Nadat het precontractuele onderzoek naar tevredenheid is afgerond gaan partijen ten overstaan van de notaris over tot het vastleggen van de akte

8) H.W. Wiersma, De informatieplicht van de West-Duitse notaris, WPNR 1973, nr. 5237, blz. 478.

van koop en verkoop. Sinds 1973 is het verplicht deze akte notarieel te verlijden.

Totstandkoming van de zakenrechtelijke overeenkomst

De totstandkoming van de zakenrechtelijke overeenkomst ofwel de "Einigung" van de betrokken partijen tot de overdracht. Bij roerend goed gaat hiermede de eigendom over, maar bij onroerend goed resulteert dit in opstelling van de "Auflassungsurkunde" die eerst na inschrijving in het Grundbuch de eigendom over doet gaan. In principe is de zakenrechtelijke overeenkomst vormvrij; vanwege de voor inschrijving in het Grundbuch vereiste authenticiteit wordt deze zogenaamde transportakte vrijwel altijd notarieel verleden.

Levering

Na ondertekening van de transportakte wordt deze voor inschrijving aangeboden op het Grundbuchamt. Alvorens tot inschrijving in het Grundbuch over te gaan stelt de Grundbuchrichter een onderzoek in om te zien, of het recht dat verleend is voor inschrijving vatbaar is, of partijen werkelijk diegenen zijn die zij verklaren te zijn, of beide partijen toestemming tot inschrijving hebben verleend, of de vereiste formaliteiten in acht zijn genomen en of de vervreemder ingevolge het Grundbuch beschikkingsbevoegd is. Door inschrijving ofwel "Eintragung" van het recht van de verkrijger gaat de eigendom tenslotte over. Tevens wordt hiermede een wettelijk vermoeden van het bestaan van het recht van de ingeschreven rechthebbende gevestigd.

5.5. Toekomstige ontwikkelingen

Het Grundbuch en het Liegenschaftskataster vormen twee onafhankelijk van elkaar bijgehouden registraties die ten behoeve van de rechtszekerheid permanent op elkaar afgestemd dienen te worden. Dit proces van "Rektifizierung" is niet alleen zeer kostbaar maar veroorzaakt tevens een grote mate van overlapping tussen beide systemen. Vanuit het streven te komen tot een efficiëntere wijze van gegevensuitwisseling tussen beide systemen, is in de loop van de jaren 70 het concept van de "Grundstücksdatenbank" tot ontwikkeling gekomen⁹⁾. Deze gegevensbank dient opgebouwd te worden uit een aantal deelbestanden waarvan de belangrijkste gevormd worden door:

- Liegenschaftskataster
Dit bestand beschrijft de percelen (Flurstücke) aan de hand van hun feitelijke kenmerken en vermeldt tevens bepaalde wettelijke classificaties en publiekrechtelijke beperkingen.
- Grundbuch
Dit bestand beschrijft analoog aan de huidige inhoud van het Grundbuch de zakelijke rechtstoestand van de onroerende goederen (Grundstücke).

9) W. Brandes, Grundstücksdatenbank Nordrhein-Westfalen, Dortmund 1980, blz. 9-10.

- Einwohner
Dit bestand bevat de reeds bestaande persoonsregistratie en is bestemd voor het regelmatig bijwerken van de subject-beschrijvingen in het Grundbuch.
- Finanz
Dit bestand bevat de voor de belastingheffing relevante gegevens.
- Planung
Dit bestand bevat plaatselijk geldende bouw- en planningsvoorschriften en omschrijvingen van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke Baulasten.

Ter realisering van een dergelijk omvangrijk gegevensbestand is eind jaren 70 een drietal projecten van start gegaan.

- ALB (Automatisiertes Liegenschaftsbuch)
Verschillende deelstaten proberen, verenigd in een samenwerkingsverband (GAL), te komen tot een eenduidig systeem dat in alle deelstaten gebruikt kan worden. Deze automatiseringsactiviteiten zijn geconcentreerd in Nedersachsen.
- ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte)
De deelstaten Nordrhein-Westfalen en Nedersachsen werken samen aan het project inzake de automatische vervaardiging van de Liegenschafts- ofwel Flurkarte.
- AGB (Automatisiertes Grundbuch)
In de deelstaat Bayern wordt gewerkt aan de automatisering van het Grundbuch en een mogelijke integratie hiervan met het geautomatiseerde Liegenschaftsbuch.

Momenteel is zowel de automatisering van het Liegenschaftsbuch als van het Grundbuch reeds gedeeltelijk voltooid; pogingen om tot een integratie van beide systemen te komen zijn tot dusverre echter niet erg succesvol geweest¹⁰⁾.

De beschreven automatiseringsprojecten in West-Duitsland zijn niet van vitaal belang voor de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand. Deze is door de hechte samenwerking tussen Grundbuch en Liegenschaftskataster reeds voldoende gewaarborgd. De verschillende automatiseringsprojecten en dan met name de ALB zijn echter wel van invloed op de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand. Het in het kader van de ALB ontwikkelde systeem biedt namelijk talrijke mogelijkheden voor de opname van publiekrechtelijke beperkingen in de kadastrale registratie. Met name in Nedersachsen waar de activiteiten inzake de ALB zijn geconcentreerd wordt hier in toenemende mate gebruik van gemaakt. Daar op korte termijn geen uitbreiding van in het Grundbuch in te schrijven publiekrechtelijke beperkingen wordt voorzien, is het niet ondenkbaar dat registratie van publiekrechtelijke beperkingen zich meer en meer tot een nieuwe taak van het Liegenschaftskataster zal ontwikkelen.

10) G. Bohnsack, Das Liegenschaftskataster heute und morgen, Allgemeine Vermessungsnachrichten 1986, nr. 1, blz. 39.

5.6. Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht van de publiekrechtelijke beperkingen die thans door de verschillende deelstaten in de kadastrale registratie worden opgenomen (bijgewerkt tot 1-10-1986).
- Bijlage 2: Uittreksel uit het geautomatiseerde Liegenschaftsbuch waarin een tweetal publiekrechtelijke beperkingen middels een "Hinweise" is opgenomen.

Overzicht van de publiekrechtelijke beperkingen die thans door de verschillende deelstaten in de kadastrale registratie worden opgenomen (bijgewerkt tot 1-10-86).

<u>publiekrechtelijke beperking</u>	<u>deelstaat</u>	Bayern	Baden-Württemberg	Berlin	Bremen	Hamburg	Hessen	Niedersachsen	Nordrhein-Westfalen	Rheinland-Pfalz	Saarland	Schleswig-Holstein
ruilverkaveling		X	X			X	X	X	X	X	X	X
(stedelijke) herverkaveling			X	X	X	X	X	X	X	X		X
grensregulering			X		X	X	X					
stadsvernieuwing			X	X	X	X	X	X	X	X		
stadsuitbreiding				X		X			X			X
grensvereffening						X	X					
bouwrechtelijke beperking					X	X	X	X	X	X		
bouwrechtelijke bepalingen				X		X		X				
onteigening							X	X				
natuurbeschermingsgebieden				X	X		X	X	X	X		X
waterbeschermingsgebieden				X				X	X			X
monumentenbescherming				X	X	X		X		X		
milieu-belastingsgebieden								X				
geluidsbeschermingszones				X				X				
militaire beschermingszones							X	X				
bouwverbodszones				X				X				
Heimstätte				X				X				
afvalstortplaatsen									X			

6. **PUBLIEKRECHTELIJKE KENBAARHEIDSMEECHANISMEN**

6.1. Begripsomschrijving

In de voorafgaande hoofdstukken is uitvoerig ingegaan op de wijze waarop in de ons omringende landen in de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt voorzien. Teneinde deze situatie zo overzichtelijk mogelijk te beschrijven is (geruisloos) het begrip "kenbaarheidsmechanisme" geïntroduceerd. Alvorens in dit hoofdstuk tot een verdergaande analyse van de beschreven kenbaarheidsmechanismen over te gaan, dient het onderhavige begrip eerst nader omschreven te worden.

Een kenbaarheidsmechanisme beoogt een (werk)wijze weer te geven, waarmee binnen een door wet- en regelgeving gecreëerd kader een bijdrage geleverd kan worden aan de kenbaarheid van (in dit geval) de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed.

Met nadruk dient hier gesteld te worden dat de beschrijving van een dergelijk mechanisme slechts een middel signaleert waarmee in de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed kan worden voorzien. In hoeverre hier door overheid en burgers gebruik van wordt gemaakt, dat wil zeggen in hoeverre deze mechanismen in de praktijk ook daadwerkelijk blijken te functioneren, is moeilijk concreet weer te geven. Een dergelijke (subjectieve) beoordeling vraagt inzicht in velerlei met het betreffende land samenhangende factoren, waartoe diepgravend onderzoek ter plaatse vereist is. Daar het materiaal voor deze studie niet zozeer door terrein- als wel door literatuuronderzoek is verzameld, beperkt de inhoud van deze scriptie zich voornamelijk tot een objectieve beschrijving en analysering van de in de vier bestudeerde landen aangetroffen publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen.

6.2. Overzicht

In deze paragraaf zal een samenvattend overzicht gegeven worden van de in de vier bestudeerde landen onderscheiden kenbaarheidsmechanismen.

6.2.1. Engeland

- (1) Aantekening in het Land Registry
Financiële local land charges dienen naast opname in de local land charges registers, tevens aangetekend te worden in het charges register van het Register of Title. Voorts kan de Chief Land Registrar in bepaalde gevallen besluiten local land charges waaraan een authentieke akte ten grondslag ligt (bijvoorbeeld in geval van een door een lokale autoriteit gesloten overeenkomst met een eigenaar of gebruiker van onroerend goed) op te nemen in het Register of Title van het Land Registry.
- (2) Local land charges registers
Uit hoofde van de Local Land Charges Act 1975 dienen alle local land charges, zijnde zakelijke lasten op onroerend goed veelal voortvloeiend uit publiekrechtelijke wet- en regelgeving, geregistreerd te worden in door de lokale autoriteiten gehouden registers. Een onderzoek van deze registers kan zowel persoonlijk als officieel geschieden. In het laatste geval wordt door de lokale autoriteiten een officieel search-certificate verstrekt.

(3) Aanvullende registraties

Naast de local land charges registers dienen de lokale autoriteiten tevens een aantal aanvullende registraties in te richten. Deze registraties kunnen onderscheiden worden in registraties die betrekking hebben op publieke rechten op onroerend goed niet zijnde local land charges en registraties die betrekking hebben op aanvullende informatie omtrent reeds in de local land charges registers opgenomen publieke rechten. Registers en kaarten dienen te allen tijde voor publieke inspectie geopend te zijn.

Hoewel een aantal publiekrechtelijke beperkingen (met name financiële local land charges) in aanmerking komen voor opname in het Register of Title, ligt het zwaartepunt van de onderhavige kenbaarheid in Engeland bij de lokale autoriteiten. Deze zijn op basis van de door hen gehouden registraties in staat een vrijwel volledig beeld van de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed te verschaffen.

6.2.2. Frankrijk

(1) Overschrijving in de openbare registers

Een aantal administratieve besluiten dient krachtens artikel 36 lid 2 van het décret van 4 januari 1955 overgeschreven te worden in de openbare registers. De voor inschrijving in aanmerking komende besluiten worden vermeld in artikel 73 van het décret van 14 oktober 1955. Deze besluiten hebben onder meer betrekking op verkavelingsvergunningen, bouwvergunningen, woonverboden, oprichting van industriële vestigingen en de vestiging van erfdienstbaarheden met betrekking tot het zicht op openbare wegen en de verbetering van rijkswegen. Middels het aanvragen van een uittreksel uit het fichier immobilier zijn deze besluiten kenbaar.

(2) Plan d'Occupation des Sols (POS)

Dit plan legt de algemene regels en rechten met betrekking tot het gebruik van de grond in een bepaalde gemeente vast. Publiekrechtelijke beperkingen voortvloeiend uit wetgeving die niet direct gericht is op stedenbouwkundige doeleinden, maar wel eigendoms- en gebruiksbepalingen van de in het POS betrokken percelen met zich meebrengen, worden bij het plan gevoegd. Het POS ligt voor een ieder ter inzage op het gemeentehuis.

(3) Certificat d'Urbanisme

Het certificat d'urbanisme geeft op basis van de in het betreffende gebied heersende wet- en regelgeving inzicht in de publiekrechtelijke rechtstoestand van één of meer percelen. De verstrekte informatie richt zich of op de bebouwingsmogelijkheden van een perceel in het algemeen of op de mogelijkheid aldaar een concreet bouwplan te realiseren. Ter verkrijging van een certificat dient een officiële aanvraag bij de burgemeester en bij de Direction Départementale de l'Équipement (DDE) ingediend te worden.

Deze informatiebronnen zijn niet geheel complementair; gedeeltelijk overlappen ze elkaar. Samen zijn ze echter in staat een nagenoeg volledig en bovenal actueel overzicht van de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed te verzorgen. Een vereiste is wel dat een gemeente reeds over een vastgesteld POS beschikt; tot nu toe zijn dergelijke plannen alleen verplicht in stedelijke gebieden dat wil zeggen gemeenten met meer dan 10000 inwoners.

6.2.3. België

- (1) Overschrijving in de hypotheekregisters
Een beperkt aantal publiekrechtelijke rechtsfeiten wordt via overschrijving in de hypotheekregisters openbaar gemaakt; ruilverkavelingsakten en verkavelingsakten in het kader van de Stedebouwwet, akten en vonnissen verband houdende met overtredingen van de Stedebouwwet en besluiten tot aanwijzing van monumenten en landschappen. Door het aanvragen van een hypothecair certificaat bij de Hypotheken zijn deze besluiten kenbaar.
- (2) Inlichtingen te verstrekken door de openbare besturen
Krachtens artikel 63 van de Stedebouwwet zijn de openbare besturen gehouden zowel mondelinge als schriftelijke informatie te verstrekken aan particulieren die hierom verzoeken. De veelal door de gemeenten te verstrekken inlichtingen hebben voornamelijk betrekking op uit de Stedebouwwet voortvloeiende eigendoms- en gebruiksbeperkingen.
- (3) Stedebouwkundig Attest
Een stedebouwkundig attest verschaft informatie omtrent de bestemming, de bebouwingmogelijkheden en de eventueel hieraan verbonden voorschriften met betrekking tot één of meer percelen. Voorts wordt aangegeven welke uit de Stedebouwwet voortvloeiende plannen op het onroerend goed van toepassing zijn en of er eventueel sprake is van een goedgekeurd onteigeningsbesluit. Ter verkrijging van een stedebouwkundig attest dient een officiële aanvraag bij het College van Burgemeester en Schepenen van de betreffende gemeente ingediend te worden.

Deze informatiebronnen zijn met name gericht op de kenbaarheid van uit de stedebouwwetgeving voortvloeiende eigendoms- en gebruiksbeperkingen. In de kenbaarheid van publiekrechtelijke beperkingen voortvloeiend uit andere wetgeving, die in Frankrijk door middel van een bij besluit van de Raad van State vastgestelde lijst bij het POS gevoegd worden, wordt echter niet voorzien. De kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand in België is uitgaande van de hier beschreven mechanismen dan ook onvoldoende gewaarborgd.

6.2.4. West-Duitsland

- (1) Aantekening in het Grundbuch
Een viertal publiekrechtelijke beperkingen komt krachtens wetsbepaling in aanmerking voor opname in het Grundbuch. Deze in het Baugesetzbuch opgenomen bepalingen geven aanleiding tot het aanbrengen van een zogenaamd "Umlegungsvermerk", "Enteignungsvermerk", "Sanierungsvermerk" of "Entwicklungsvermerk" bij de betreffende "Grundstücke" in het Grundbuch. Deze aantekeningen zijn niet vereist voor de geldigheid van de beperkingen in kwestie maar dienen slechts ter informering van de belanghebbenden.
- (2) Aantekening in het Liegenschaftskataster
In toenemende mate gaan de kadasters van de verschillende deelstaten er toe over publiekrechtelijke beperkingen in hun registers op te nemen. Opname in de kadastrale registratie kan plaatsvinden middels een aantekening in het Flurbuch, het Liegenschaftsbuch, de Flurkarte of het geautomatiseerde Liegenschaftsbuch (ALB). Het opnemen van dergelijke aantekeningen in de kadastrale registratie is zuiver informatief; voor aanvullende informatie wordt veelal

doorverwezen naar de voor de beperkingen verantwoordelijke instanties.

(3) Baulastenverzeichnis

Ingevolge de Landesbauordnungen zijn de gemeenten in alle deelstaten van de Bondsrepubliek Duitsland (met uitzondering van Bayern) verplicht een Baulastenverzeichnis te houden. Een Baulast is een bouwrechtelijke beperking met betrekking tot onroerend goed, bestaande uit het verrichten, het nalaten dan wel het gedogen van een bepaalde handeling, vastgelegd in een overeenkomst tussen de eigenaar van het betreffende onroerend goed en de met het bouwtoezicht belaste instantie (meestal de gemeente). Het Baulastenverzeichnis ligt ter inzage op het "Bauamt"; een uittreksel verschafft inzicht in de eventueel op het onroerend goed rustende openbare lasten.

Momenteel is de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand op basis van bovenstaande kenbaarheidsmechanismen in de meeste Duitse deelstaten nog verre van volledig. Uitbreiding van de inschrijving van publiekrechtelijke beperkingen in de kadastrale registers, waartoe in het kader van de ALB mogelijkheden worden gecreeërd, ligt echter in de lijn der verwachtingen.

6.3. Analyse

In deze paragraaf zullen de beschreven kenbaarheidsmechanismen nader geanalyseerd worden. Deze analyse dient enerzijds om meer inzicht te krijgen in de opbouw van het "stelsel" mechanismen per land en anderzijds in de onderlinge samenhang van de vier beschreven "stelsels" mechanismen.

6.3.1. Criteria

Ten behoeve van het analyseren van de verschillende kenbaarheidsmechanismen worden drie criteria geïntroduceerd, op basis waarvan de kenbaarheidsmechanismen vervolgens onderscheiden zullen worden.

(1) bestuursniveau

Op welk bestuursniveau bevindt zich de voor het kenbaarheidsmechanisme verantwoordelijke instantie? Onderscheiden worden instanties op centraal, regionaal en lokaal niveau.

(2) vorm

In welke vorm wordt het kenbaarheidsmechanisme gepresenteerd? Onderscheiden worden openbare registraties, te verstrekken inlichtingen en op te stellen documenten.

(3) rechtswerking

Is toepassing van het kenbaarheidsmechanisme van invloed op de rechtswerking van de betreffende publiekrechtelijke beperking? Onderscheiden worden gevallen waarin het vermelden van een publiekrechtelijke beperking primair een signalerende functie heeft en gevallen waarin het wel/niet vermelden van een publiekrechtelijke beperking tijdelijk van invloed kan zijn op de rechtswerking (direct of indirect) van de betreffende beperking.

Het toepassen van deze criteria op de verschillende kenbaarheidsmechanismen resulteert in onderstaand schema dat aansluitend toegelicht zal worden in de sub-paragrafen 6.3.2., 6.3.3. en 6.3.4.

PUBLIEKRECHTELIJKE KENBAARHEIDSMEECHANISMEN	BESTUURS- NIVEAU	VORM	RECHTS- WERKING
<u>ENGELAND</u>			
LAND REGISTRY	C	OR	SW
LOCAL LAND CHARGES REGISTERS	L/(R)	OR	SW
AANVULLENDE REGISTRATIES	L/(R)	OR	SW
<u>FRANKRIJK</u>			
OPENBARE REGISTERS	C	OR	SW
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	L	I	IW
CERTIFICAT D'URBANISME	L	D	DW
<u>BELGIE</u>			
HYPOTHEEKREGISTERS	C	OR	SW
ARTIKEL 63 STEDEBOUWWET	L	I	IW
STEDBOUWKUNDIG ATTEST	L	D	DW
<u>WEST-DUITSLAND</u>			
GRUNDBUCH	C	OR	SW
LIEGENSCHAFTSKATASTER	R/(L)	OR	SW
BAULASTENVERZEICHNIS	L	OR	SW

C = centraal R = regionaal L = litaal
OR = openbare registratie I = inlichtingen D = document
SW = signalerende werking IW = indirecte werking DW = directe werking

6.3.2. Bestuursniveau

Voor elk kenbaarheidsmechanisme wordt aangegeven of de hiervoor verantwoordelijke instantie zich op centraal, regionaal of lokaal niveau bevindt. Deze begrippen zijn evenwel dermate ruim dat een nadere toelichting wenselijk is teneinde de betreffende instanties op de juiste wijze binnen de in de vier landen gehanteerde bestuurskaders te kunnen plaatsen. Hiertoe zal globaal de opbouw van de bestuursorganisatie in de onderscheiden landen weergegeven worden.

BESTUURS-ORGANISATIE	CENTRAAL NIVEAU	REGIONAAL NIVEAU	LOCAAL NIVEAU
ENGELAND	regering (London)	counties (45)	districts (330) parishes
FRANKRIJK	regering (Parijs)	départements (95)	arrondissements (350) communes (38000)
BELGIE	regering (Brussel)	gewesten (3) provincies (9)	gemeenten (589)
W-DUITSLAND	regering (Bonn)	Länder (11)	Kreise (400) Städte/Gemeinde

De rol die op centraal niveau gespeeld wordt door respectievelijk het Land Registry in Engeland, de openbare registers (publicité foncière) in Frankrijk, de hypotheekregisters in België en het Grundbuch in West-Duitsland is beperkt. De rechtsfeiten dan wel rechtsgevolgen die voor inschrijving in deze openbare registers in aanmerking komen beperken zich hoofdzakelijk tot een aantal met de ruimtelijke ordening samenhangende maatregelen en leveren een kleine bijdrage aan de totale kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand. Het zwaartepunt van deze kenbaarheid ligt in alle bestudeerde landen op de lagere bestuursniveaus. In Engeland en West-Duitsland op regionaal en lokaal niveau en in Frankrijk en België voornamelijk op lokaal niveau. Dit wordt geïllustreerd aan de hand van onderstaand overzicht:

- ENGELAND : county en district councils (local land charges registers en aanvullende registraties);
- FRANKRIJK : gemeenten (plan d'occupation des sols en certificat d'urbanisme);
- BELGIE : gemeenten (inlichtingenplicht artikel 63 Stedebouwwet en stedebouwkundig attest);
- W-DUITSLAND : deelstaat en Kreise (Liegenschaftskataster) en gemeenten (Baulastenverzeichnis).

In tegenstelling tot de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand, die veelal verzorgd wordt door instanties op centraal niveau, is de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand dus meer een taak van instanties op lagere bestuursniveaus (regionaal/locaal). Deze competentieverdeling is niet zo verwonderlijk als men bedenkt dat het merendeel der publiekrechtelijke beperkingen voortvloeit uit besluiten van lagere overheden. Zij beschikken derhalve over alle technische en juridische informatie die betrekking heeft op de door hen opgelegde beperkin-

gen en kunnen op basis daarvan het publiek te allen tijde de gewenste informatie verschaffen.

Voorts kan opgemerkt worden dat de op centraal niveau verzorgde kenbaarheidsmechanismen (openbare registers, hypotheekregisters en Grundbuch) geïntegreerd zijn met reeds bestaande registraties van de privaatrechtelijke rechtstoestand, terwijl de op regionaal en lokaal niveau verzorgde kenbaarheidsmechanismen primair ten behoeve van de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand zijn ontwikkeld. Uitzonderingen hierop vormen het POS dat in eerste instantie fungeert als bestemmingsplan en het Liegenschaftskataster dat evenals de mechanismen op centraal niveau een reeds bestaande registratie van de privaatrechtelijke rechtstoestand omvat.

Het verschil tussen de privaot- en de publiekrechtelijke rechtstoestand op het stuk van het bestuursniveau waar de kenbaarheid wordt geregeld, laat zich tenslotte ook verklaren uit het feit dat voor het privaotrecht - ook grondwettelijk - rechtseenheid wordt nagestreefd en voor het publiekrecht een grote mate van rechtsverscheidenheid wordt geaccepteerd.

6.3.3. Vorm

Voor elk kenbaarheidsmechanisme wordt aangegeven of het in de vorm van een openbare registratie, in de vorm van door de overheid te verstrekken inlichtingen of in de vorm van door de overheid op te stellen documenten wordt gepresenteerd.

In Engeland en West-Duitsland bestaan de beschreven publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen geheel uit registraties. In Engeland zijn dit de registers van het Land Registry, de local land charges registers en de aanvullende registraties en in West-Duitsland zijn dit achtereenvolgens het Grundbuch, het Liegenschaftskataster en het Baulastenverzeichnis.

In Frankrijk en België daarentegen wordt slechts in beperkte mate gebruik gemaakt van openbare registraties. Slechts enkele publiekrechtelijke rechtsfeiten worden door middel van overschrijving in de openbare registers (Frankrijk) en de hypotheekregisters (België) kenbaar gemaakt. Belangrijker informatiebronnen vormen in deze twee landen de door de gemeenten op aanvraag te verstrekken inlichtingen en documenten. Inlichtingen worden in Frankrijk verstrekt op basis van het POS dat voor een ieder ter inzage ligt op het gemeentehuis en in België op basis van de uit de Stedebouwwet voortvloeiende plannen (artikel 63 Stedebouwwet). Meer expliciete informatie wordt verstrekt in de vorm van een certificat d'urbanisme (Frankrijk) of een stedebouwkundig attest (België), een speciaal op te stellen document dat op basis van de heersende wet- en regelgeving inzicht verschaft in de bebouwingsmogelijkheden van één of meer percelen.

In feite vormen de te verstrekken inlichtingen en documenten een afgeleide vorm van registratie. Het goed functioneren van deze mechanismen is namelijk mede afhankelijk van de wijze waarop de interne informatievoorziening van de betreffende overheden is georganiseerd.

Wat betreft de in de vier landen gehanteerde registraties kan tenslotte nog opgemerkt worden dat in Engeland en West-Duitsland volstaan wordt met het vermelden van de publiekrechtelijke beperking bij het betreffende onroerend goed, terwijl in Frankrijk en België het gehele aan de beperking ten grondslag liggende besluit in de registers wordt overgeschreven.

6.3.4. Rechtswerking

Voor elk kenbaarheidsmechanisme wordt aangegeven of het vermelden van een publiekrechtelijke beperking enkel een signalerende functie heeft of dat er tijdelijk sprake kan zijn van invloed op de rechtswerking (direct of indirect) van de betreffende beperking.

Het vermelden van een voor inschrijving vatbare publiekrechtelijke beperking in een registratie, hetzij middels een aantekening, hetzij middels overschrijving van het gehele aan de beperking ten grondslag liggende besluit, is in alle gevallen waarin sprake is van kenbaarheidsmechanismen in registratieve vorm, niet vereist voor de geldigheid van de betreffende beperking. De algemeen geldende werking van publiekrechtelijke beperkingen wordt door het achterwege blijven van registratie niet aangetast. Het vermelden van publiekrechtelijke beperkingen in openbare registraties bezit derhalve alleen signalerende werking zodat derden-verkrijgers op de aanwezigheid hiervan geattendeerd worden.

De verstrekking van inlichtingen en documenten daarentegen kan de rechtswerking van een publiekrechtelijke beperking wel beïnvloeden. Hierbij dient echter onderscheid gemaakt te worden in de te verstrekken inlichtingen die indirect en de te verstrekken documenten die direct de rechtswerking van bepaalde publiekrechtelijke beperkingen kunnen aantasten.

Indirect wil in dit verband zeggen dat de juridische waarde van een beperking waarvan door de overheid in de door haar te verstrekken inlichtingen geen melding wordt gemaakt, niet zozeer rechtstreeks alswel via een beroep op het vertrouwensbeginsel kan worden beperkt. Het vertrouwensbeginsel, één van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb), vereist dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het overheidsoptreden zijn opgewekt worden beschermd¹⁾. Een burger die naar aanleiding van door de overheid verstrekte inlichtingen overgaat tot het aanvragen van een bouwvergunning, zou zich in geval van afwijzing van zijn aanvraag kunnen beroepen op bovenstaand beginsel. Het toepassen van kenbaarheidsmechanismen die in de vorm van inlichtingen worden gepresenteerd - POS (Frankrijk) en Artikel 63 Stedebouwwet (België) - kan de rechtswerking van publiekrechtelijke beperkingen waarvan geen of foutief melding is gemaakt dus enkel middels een beroep op het ongeschreven recht (indirect) aantasten.

Direct betekent dat bepaalde publiekrechtelijke beperkingen die niet zijn opgenomen in de door de overheid op te stellen documenten, niet aan derden (in dit geval de documenthouder of zijn eventuele rechtsopvolgers) tegengeworpen kunnen worden. Voor het Franse document, het cer-

1) Zie: P. de Haan/Th. G. Drupsteen/R. Fernhout, Bestuursrecht in de sociale rechtsstaat, deel 1, Deventer 1986, blz. 71-72.

tificat d'urbanisme, geldt dat indien de aanvraag voor de verwezenlijking van een bouwplan (meestal een bouwvergunning) binnen 6 maanden na afgifte van een certificaat positief wordt ingediend, deze wordt beoordeeld op basis van de in het certificaat opgenomen stedenbouwkundige bepalingen (dispositions d'urbanisme). Dit is echter niet van toepassing op publiekrechtelijke beperkingen voortvloeiend uit andere dan de stedenbouwwetgeving; de rechtswerving van dergelijke beperkingen kan alleen in gevaar komen indien ze niet binnen 1 jaar na opname op een bij besluit van de Raad van State vastgestelde lijst bij het POS zijn gevoegd. Voor het Belgische document, het stedenbouwkundig attest, geldt analoog aan het certificaat d'urbanisme dat indien de bouwvergunning binnen 1 jaar na afgifte van een gunstig attest wordt ingediend, deze wordt beoordeeld op basis van de in het attest zonder beperkingen aangegeven bestemmingen en voorwaarden. Zowel de afgifte van een certificaat d'urbanisme als de afgifte van een stedenbouwkundig attest brengt derhalve een zekere "bevrozing" van de rechtstoestand met zich mee. Hoewel deze bevrozing zich beperkt tot bepaalde publiekrechtelijke beperkingen (met name stedenbouwkundige), bepaalde personen (de documenthouder en zijn eventuele rechtsopvolgers) en een bepaalde periode (6 maanden - 1 jaar) kan binnen deze grenzen desalniettemin sprake zijn van een directe aantasting van de algemeen geldende werking van publiekrechtelijke beperkingen.

6.3.5. Relatie

Naar aanleiding van de in de voorafgaande sub-paragrafen beschreven resultaten kunnen op basis van de in deze scriptie behandelde kenbaarheidsmechanismen twee categorieën landen onderscheiden worden: Engeland en West-Duitsland enerzijds en België en Frankrijk anderzijds.

Engeland + West-Duitsland

De kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt primair verzorgd op regionaal of locaal niveau. De hiertoe verantwoordelijke instanties houden registers waarin de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot onroerend goed gesignaleerd kan worden.

Frankrijk + België

De kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt primair verzorgd op locaal niveau. De hiertoe verantwoordelijke instanties (veelal de gemeenten) verstrekken aan particulieren die hierom verzoeken mondelinge en schriftelijke inlichtingen en/of speciale documenten. Het wel/niet vermelden van de aanwezigheid van een bepaalde publiekrechtelijke beperking kan in beide gevallen tijdelijk van invloed zijn op de rechtswerving van de betreffende beperking.

Opvallend is dat deze onderscheiding kennelijk ook verband houdt met het systeem van registratie van de privaatrechtelijke rechtstoestand. Hoewel in al deze landen de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand voornamelijk gewaarborgd wordt door registratieve instanties op centraal niveau, kan wat de rechtswerving betreft onderscheid gemaakt worden in positieve en negatieve stelsels. Engeland en West-Duitsland hanteren een positief stelsel dat wil zeggen dat aan de registers een wettelijk vermoeden is gekoppeld wat betreft de juistheid van de daarin vermelde gegevens alsmede een bescherming van de goede trouw van derden-verkrijgers. Frankrijk en België hanteren daarentegen een negatief stelsel wat inhoudt dat aan de registers slechts een feitelijk vermoeden wat betreft de juistheid van de daarin vermelde gegevens is

gekoppeld, terwijl aan derden-verkrijgers geen bescherming wordt geboden. De Engelse en Duitse registers geven van elk geregistreerd onroerend goed de zakelijke rechtstoestand weer, terwijl de Franse en Belgische registers slechts de op de ingeschreven onroerende goederen van toepassing zijnde (aangeboden) akten weergeven waaruit de belanghebbende zelf de rechtstoestand van het onroerend goed dient af te leiden. In dit verband wordt ook wel gesproken van actieve respectievelijk passieve kenbaarheid. Analoot aan de in de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) gehanteerde begrippen actieve en passieve openbaarheid is hier enerzijds sprake van een plicht van de overheid op eigen initiatief informatie te verschaffen en anderzijds van een plicht van de overheid op aanvraag informatie te verstrekken²⁾. Nadere beschouwing leert dat deze begrippen ook van toepassing zijn op de "stelsels" publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen. De in Engeland en West-Duitsland gehouden openbare registraties verschaffen van alle onroerende goederen permanent een meer of minder volledig beeld van de publiekrechtelijke rechtstoestand; de overheid is wettelijk verplicht in actieve zin informatie te verschaffen. De in Frankrijk en België door de gemeenten te verstrekken inlichtingen en documenten daarentegen worden (voor bepaalde onroerende goederen) eerst na aanvraag afgegeven; hier is de overheid wettelijk verplicht in passieve zin informatie te verschaffen.

De actieve respectievelijk passieve rol van de overheid verklaart wellicht ook de voorkeur voor mechanismen in registratieve vorm in positief geïntendeerde landen en de voorkeur voor inlichtingen en documenten in de negatief geïntendeerde landen. Opvallend is wel dat de landen die privaatrechtelijk een negatief stelsel (dat wil zeggen zonder garanties tegenover derden in het rechtsverkeer) hanteren, wel garanties trachten te scheppen ten aanzien van inlichtingen en documenten met betrekking tot de publiekrechtelijke rechtstoestand. Zowel in geval van door de overheid te verstrekken inlichtingen als documenten kan de rechtswerking van bepaalde publiekrechtelijke beperkingen direct dan wel indirect aangetast worden. In de landen die privaatrechtelijk een positief stelsel hanteren (dat wil zeggen van overheidswege bescherming van derden in het rechtsverkeer), bezitten de registraties inzake de publiekrechtelijke rechtstoestand slechts signalerende werking; de rechtswerking van de opgelegde beperkingen wordt door het achterwege blijven van registratie niet aangetast.

6.4. Ontwikkeling

Na het beschrijven en analyseren van de publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen zal in deze paragraaf tenslotte getracht worden een beeld te schetsen van de wijze waarop de verschillende mechanismen in de loop van deze eeuw tot ontwikkeling zijn gekomen. Hierbij wordt uitgegaan van een drietal factoren die van essentieel belang zijn geweest (en nog zullen zijn) voor de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand.

2) Zie voor beide vormen van openbaarheid: P. de Haan/Th. G. Drupsteen/R. Fernhout, Bestuursrecht in de sociale rechtsstaat, deel 2, Deventer 1986, blz. 130-131.

- (1) Het veranderende eigendomsbegrip rond de eeuwwisseling als gevolg waarvan de private eigendom (van onroerend goed) in toenemende mate belast zou gaan worden met van overheidswege opgelegde beschikkings- en gebruiksbeperkingen.
- (2) De ontwikkeling van stedenbouwkundige- en planningswetgeving die vanaf de jaren 50 zou leiden tot een sterke uitbreiding van het aantal publiekrechtelijke beperkingen.
- (3) De automatisering van de jaren 80 die verantwoordelijk is voor huidige en waarschijnlijk ook toekomstige ontwikkelingen op het gebied van de registratie van onroerend goed.

6.4.1. Veranderend eigendomsbegrip

De Franse Revolutie van 1789 vormde de aanleiding tot het erkennen van de eigendom als individueel vrijheidsrecht. In de "Déclarations des droits de l'homme et du citoyen" van 26 augustus 1789 werd het recht van eigendom dan ook met nadruk als grondrecht gepresenteerd.

Article 17: "La propriété etant un droit inviolable et sacré; nul se peut en être privé.....!"

Mede als gevolg van de onder invloed van de Revolutie verkregen burgerrechten stimuleerde dit grondrecht de overdracht en vestiging van onroerende rechten. Ter waarborging van de rechtszekerheid ontwikkelden zich vervolgens niet alleen in Frankrijk maar ook in andere West-Europese landen een aantal privaatrechtelijke kenbaarheidsmechanismen.

Aan het eind van de 19e eeuw werd het beeld van de private eigendom onder invloed van de toegenomen overheidsbemoeienis echter steeds verder aangetast. Dit wordt onder andere geïllustreerd door het vergelijken van de eigendomsbeschrijvingen in de twee belangrijkste wetboeken die toentertijd in West-Europa gehanteerd werden: de Code Civil van 1804 en het Bürgerliches Gesetzbuch van 1900. Artikel 544 CCF stelt in navolging van de eerder geciteerde "Déclaration" het absolute genots- en beschikkingsrecht van de eigenaar voorop. In de BGB van 1900 is dit begrip al enigszins beperkt; artikel 903 schuift namelijk de begrenzing van het eigendomsrecht naar voren en ruimt alleen binnen de uit wet, reglementen en subjectieve rechten van anderen gestelde grenzen, plaats in voor het recht van de eigenaar naar believen met zijn eigendom om te springen onder uitsluiting van anderen.

Hoewel het Engelse rechtstelsel gebaseerd is op de feodale eigendom, in tegenstelling tot de Franse, Belgische en Duitse rechtstelsels die uitgaan van de allodiale eigendom, zijn bovengenoemde ontwikkelingen eveneens van invloed geweest op de rechtsontwikkeling in Engeland. De codificatie en gedeeltelijke vernieuwing van het zakenrecht gaf daar reeds in 1925 aanleiding een aanvang te maken met de registratie van publieke rechten op onroerend goed. De door de lokale autoriteiten gehouden local land charges registers en het door het Land Registry gehouden Register of Title (in verband met de aantekening van financiële local land charges) vormden daarmee de eerste wettelijk geregelde mechanismen die een bijdrage leverden aan de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed.

6.4.2. Stedebouwkundige- en planningswetgeving

De behoefte aan publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen ontstond eerst in de tweede helft van deze eeuw. Deze periode wordt gekenmerkt door de ontwikkeling van stedebouwkundige- en planningswetgeving als gevolg waarvan een sterke uitbreiding van de van overheidswege opgelegde eigendoms- en gebruiksbeperkingen op onroerend goed plaatsvond. Enerzijds ten behoeve van de overheid zelf en anderzijds ten behoeve van het rechtsverkeer ontwikkelden zich vervolgens in alle bestudeerde landen mechanismen die in meer of mindere mate een bijdrage leverden aan de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand.

ENGELAND:

- Aanvullende registraties
Deze registraties vloeien voort uit de volgende wetten: Public Health Act 1936, Highways Act 1959, Water Resources Act 1963, Town and Country Planning Act 1971, Control of Pollution Act 1974, Highways Act 1980.
- Local land charges registers
De hierop van toepassing zijnde bepalingen uit de Land Charges Act 1925 worden in 1975 vervangen door een "eigen" wet, de Local Land Charges Act.

FRANKRIJK:

- Note de renseignement
Op verzoek van het notariaat formuleert het Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme in een circulaire van 13 december 1950 de aard van de door de lokale overheden te verstrekken inlichtingen. Een nadere concretisering vindt plaats in 1968 en tenslotte volgt in 1971 de legalisering van het certificat d'urbanisme in de Code de l'Urbanisme.
- Overschrijving in de openbare registers
Het décret van 4 januari 1955 verordent dat bepaalde administratieve besluiten (vermeld in artikel 73 décret van 14 oktober 1955) onder toezicht van de verantwoordelijke overheden dienen te worden overgeschreven in de openbare registers.
- Plan d'occupation des sols
Dit plan wordt bij wet van 30 december 1967 (la loi d'orientation foncière) geïntroduceerd. In 1973 volgt opname in de Code de l'Urbanisme.

BELGIE:

- Overschrijving in de hypotheekregisters
De hierop van toepassing zijnde bepalingen zijn opgenomen in de artikelen 41, 57 en 69 van de Stedebouwwet 1962.
- Inlichtingenplicht openbare besturen
De hierop van toepassing zijnde bepalingen zijn opgenomen in artikel 63 van de Stedebouwwet 1962.
- Stedebouwkundig attest
De hierop van toepassing zijnde bepalingen zijn eveneens opgenomen in artikel 63 van de Stedebouwwet 1962.

WEST-DUITSLAND:

- Aantekening in het Grundbuch
De hierop van toepassing zijnde bepalingen zijn opgenomen in de artikelen 54 en 108 van de Bundesbaugesetz 1960 en de artikelen 5 en 53 van de Städtebauförderungsgesetz 1971.
- Aantekening in het Liegenschaftskataster
Afhankelijk van de door de verschillende deelstaten uitgevaardigde hierop van toepassing zijnde wetgeving vindt opname van publiekrechtelijke beperkingen in de kadastrale registratie plaats sinds het midden van de jaren 70.
- Baulastenverzeichnis
De verplichting tot het houden van een Baulastenverzeichnis vloeit voort uit de door de verschillende deelstaten uitgevaardigde Landesbauordnungen.

Baden-Württemberg	- 1964	Niedersachsen	- 1973
Berlin	- 1985	Nordrhein-Westfalen	- 1984
Bremen	- 1983	Rheinland-Pfalz	- 1974
Hamburg	- 1969	Schleswig-Holstein	- 1975
Hessen	- 1977		

6.4.3. Automatisering

Waar de jaren 50, 60 en 70 gekenmerkt worden door de ontwikkeling van stedenbouwkundige- en planningswetgeving als gevolg waarvan het aantal van overheidswege opgelegde eigendoms- en gebruiksbeperkingen sterk werd uitgebreid, staan de jaren 80 in het teken van de automatisering. Bestaande gegevensbestanden worden geïnventariseerd, zo nodig geherstructureerd en vervolgens gedigitaliseerd. Waar mogelijk vindt tevens koppeling van gedigitaliseerde bestanden plaats.

In het kader van de automatisering zijn in alle bestudeerde landen in deze periode projecten opgestart die, wat betreft de registratie van onroerend goed, primair gericht zijn op het automatiseren van de privaatrechtelijke kenbaarheidsmechanismen.

- ENGELAND : automatisering van het Land Registry en het Land Charges Department te Plymouth (vanaf 1982 ook automatisering van de lokale registers);
- FRANKRIJK : automatisering van het Kadaster (MAJIC) en de Openbare Registers (FIDJI);
- BELGIE : automatisering van het Kadaster, de Registratie en in de toekomst ook de Hypotheken;
- W-DUITSLAND : automatisering van het Grundbuch (AGB) en het Liegenschaftskataster (ALB en ALK).

In het streven naar grote alomvattende gegevensbanken waarin zoveel mogelijk gegevens met betrekking tot onroerend goed geïntegreerd dienen te worden, wordt tevens gezocht naar mogelijkheden een koppeling tussen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen tot stand te brengen. Hoewel de nadelen van al te grote gegevensbanken in toenemende mate onderkend worden, blijft het basisidee - koppeling van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen - als uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen gehandhaafd. Dit uitgangspunt is dan ook terug te vinden in de in de vier bestu-

deerde landen "levende" ideeën omtrent de toekomstige registratie van onroerend goed.

- ENGELAND : een concentratie van privaatrechtelijke gegevens bij het Land Registry en van publiekrechtelijke gegevens bij de lokale autoriteiten als uitgangspunt voor één geautomatiseerd alomvattend netwerk;
- FRANKRIJK : de ontwikkeling van (stedelijke) gegevensbanken waarin zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke gegevens kunnen worden opgenomen;
- BELGIE : een onderzoek naar de mogelijkheden die de perceelsgewijze opzet van het kadaster biedt voor de registratie van publiekrechtelijke beperkingen;
- W-DUITSLAND : een uitbreiding van de registratie van publiekrechtelijke beperkingen in het kader van de ALB; het Liegenschaftskataster en het Grundbuch dienen na automatisering de basis te vormen voor een zogenaamde "Grundstücksdatenbank".

In hoeverre bovenstaande ideeën ook daadwerkelijk verwezenlijkt zullen worden is nog zeer de vraag. Niet ontkend kan echter worden dat de automatisering van de jaren 80 een nieuwe fase in de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand heeft ingeluid.

7. CONCLUSIES

In dit hoofdstuk zullen ter afsluiting de belangrijkste resultaten van deze rechtsvergelijkende studie naar de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand in Engeland, Frankrijk, België en West-Duitsland gepresenteerd worden. Deze resultaten vloeien voort uit het beschrijven en vervolgens analyseren van de voornaamste publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen die in de bestudeerde landen gesignaleerd zijn. Wellicht kunnen de beschreven "buitenlandse" oplossingen voor het vraagstuk inzake de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand tevens een bijdrage leveren aan een mogelijke verbetering van deze situatie in Nederland.

PROBLEMATIEK

De problematiek van de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand heeft in de ons omringende landen, binnen de mogelijkheden die de betreffende rechtsstelsels daartoe boden, tot verschillende oplossingen dienaangaande geleid.

PUBLIEKRECHTELIJKE KENBAARHEIDSMEECHANISMEN

De beschreven oplossingen, in deze scriptie aangeduid als publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen, zijn eerst in de laatste tientallen jaren tot stand gekomen. Dit is een gevolg van de in deze periode ontwikkelde stedenbouwkundige- en planningswetgeving die resulteerde in een sterke uitbreiding van de van overheidswege opgelegde eigendoms- en gebruiksbependingen met betrekking tot onroerend goed.

BESTUURSNIJEAU

De kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt in de vier bestudeerde landen primair verzorgd door instanties op lokaal of regionaal niveau, in tegenstelling tot de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand die veelal gewaarborgd wordt door instanties op centraal niveau. De op centraal niveau verzorgde publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen zijn dan ook geïntegreerd met reeds bestaande registraties van de privaatrechtelijke rechtstoestand, terwijl de op de lagere bestuursniveaus verzorgde kenbaarheidsmechanismen over het algemeen met het oog op de onderhavige kenbaarheid zijn ontwikkeld. De in deze scriptie gehanteerde begrippen "centraal", "regionaal" en "locaal" zijn evenwel dermate ruim dat ze geïnterpreteerd dienen te worden binnen de in de betreffende landen ontwikkelde bestuurskaders.

VORM

De beschreven kenbaarheidsmechanismen kunnen onderscheiden worden in een drietal vormen:

- (1) openbare registratie
De registratie van publiekrechtelijke beperkingen kan enerzijds plaatsvinden middels een aantekening bij het betreffende onroerend goed en anderzijds middels het overschrijven van het gehele aan de beperking ten grondslag liggende besluit.
- (2) inlichtingen
De inlichtingen (zowel mondeling als schriftelijk) worden van overheidswege verstrekt en hebben betrekking op stedenbouwkundige plannen en de hieruit voortvloeiende voorschriften.

(3) documenten

De documenten in de vorm van een door de overheid opgesteld certificaat d'urbanisme of stedenbouwkundig attest geven voor één of meer percelen de bebouwingsmogelijkheden binnen de grenzen van de heersende wet- en regelgeving weer.

RECHTSWERKING

De rechtswerking van de verschillende kenbaarheidsmechanismen kan als volgt omschreven worden:

(1) signalerende werking

Opname van een publiekrechtelijke beperking in een registratie is niet vereist voor de rechtsgeldigheid van de betreffende beperking. Het achterwege blijven van inschrijving heeft derhalve geen invloed op de algemeen geldende (rechts)werking van publiekrechtelijke beperkingen.

(2) indirecte werking

Het wel/niet vermelden van een publiekrechtelijke beperking in de door de overheid te verstrekken inlichtingen kan indirect via een beroep op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur de rechtswerking van de betreffende beperking aantasten. Het hier van toepassing zijnde vertrouwensbeginsel vereist dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het overheidsoptreden zijn gewekt worden beschermd.

(3) directe werking

Het wel/niet vermelden van een publiekrechtelijke beperking in een door de overheid op te stellen document kan direct de rechtswerking van de betreffende beperking aantasten. Bepaalde publiekrechtelijke beperkingen (met name stedenbouwkundige) die niet in een dergelijk document zijn opgenomen kunnen namelijk gedurende een bepaalde periode (6 maanden - 1 jaar) niet aan derden (de documenthouder en zijn eventuele rechtsopvolgers) worden tegengeworpen.

TWEE CATEGORIEËN

Het analyseren van de verschillende kenbaarheidsmechanismen leidt tenslotte tot het onderscheiden van twee categorieën landen: Engeland en West-Duitsland enerzijds en Frankrijk en België anderzijds.

(1) Engeland + West-Duitsland

De kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt primair verzorgd op regionaal of lokaal niveau. De hiertoe verantwoordelijke instanties houden registers waarin de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot onroerend goed gesignaleerd kan worden.

(2) Frankrijk + België

De kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt primair verzorgd op lokaal niveau. De hiertoe verantwoordelijke instanties (veelal de gemeenten) verstrekken aan particulieren die hierom zoeken mondelinge en schriftelijke inlichtingen en/of speciale documenten. Het wel/niet vermelden van de aanwezigheid van een bepaalde publiekrechtelijke beperking kan in beide gevallen tijdelijk van invloed zijn op de rechtswerking (direct dan wel indirect) van de betreffende beperking.

RELATIE

Een zelfde onderscheiding kan gehanteerd worden in geval van privaatrechtelijke kenbaarheidsmechanismen. Hoewel de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand veelal door registratieve instanties op centraal niveau wordt verzorgd, kan wat de rechtswerking betreft onderscheid gemaakt worden in positieve en negatieve stelsels. De hiermee verbonden begrippen van actieve respectievelijk passieve kenbaarheid, waarbij de overheid enerzijds verplicht is op eigen initiatief (actief) en anderzijds op aanvraag (passief) informatie te verschaffen, zijn eveneens van toepassing op de publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen. Via de Engelse en Duitse registers geeft de overheid in actieve zin een beeld van de publiekrechtelijke rechtstoestand, terwijl de Franse en Belgische gemeenten op aanvraag en dus in passieve zin informatie verschaffen over deze rechtstoestand.

TOEKOMST

De toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed zijn in hoge mate afhankelijk van de voortgang van de automatisering. In de vier bestudeerde landen is, mede onder invloed van het streven naar grote alomvattende gegevensbanken, een tendens te bespeuren naar koppeling van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen.

SAMENVATTING

De absolute eigendom van onroerend goed wordt, behalve door rechten waaraan een privaatrechtelijke rechtsverhouding ten grondslag ligt, in toenemende mate beperkt door rechten van publiekrechtelijke aard. Deze van overheidswege opgelegde eigendoms- en gebruiksbeperkingen met betrekking tot onroerend goed worden aangeduid als publiekrechtelijke beperkingen. Tezamen vormen de uit wet- en regelgeving voortvloeiende beperkingen de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed. De kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand is in Nederland, in tegenstelling tot die van de privaatrechtelijke rechtstoestand, ontoereikend geregeld. Daar een goede kenbaarheid zowel voor de overheid als voor het rechtsverkeer van groot belang is, is verbetering van deze situatie op korte termijn gewenst.

Thans wordt deze problematiek door het Instituut voor Bouwrecht in samenwerking met de Technische Universiteit Delft in opdracht van de voorlopige Raad voor de Vastgoedinformatie (RAVI) nader bestudeerd. Naast een inventarisatie van de voornaamste, uit wet- en regelgeving voortvloeiende eigendoms- en gebruiksbeperkingen in Nederland, vindt tevens een rechtsvergelijkend onderzoek plaats naar de wijze waarop in de ons omringende landen in de onderhavige kenbaarheid wordt voorzien. Het in het kader van laatstgenoemd onderzoek verzamelde materiaal vormt het uitgangspunt voor deze scriptie.

De scriptie vangt aan met een viertal hoofdstukken waarin de wijze waarop de kenbaarheid van zowel de privaatrechtelijke als de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed in de vier onderscheiden landen is geregeld, uitvoerig wordt beschreven. De beschrijving per land steunt op een vijftal aspecten:

- een overzicht van het betreffende rechtstelsel;
- de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand;
- de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand;
- de overdracht van onroerend goed (met name de inhoud van het precontractuele onderzoek);
- toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de registratie van onroerend goed (met name de automatisering).

Deze wijze van behandelen heeft een tweeledig doel. Enerzijds vormen de landen-hoofdstukken zelfstandige eenheden die de kenbaarheid van de rechtstoestand van onroerend goed binnen het aldaar gehanteerde rechtstelsel weergeven. Anderzijds wordt het signaleren van overeenkomsten dan wel verschillen tussen de landen onderling door een consistente behandeling vereenvoudigd.

Ten behoeve van de beschrijving van de kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt het begrip publiekrechtelijk kenbaarheidsmechanisme geïntroduceerd. Dit begrip wordt als volgt omschreven: een kenbaarheidsmechanisme beoogt een (werk)wijze weer te geven, waarmee binnen een door wet- en regelgeving gecreëerd kader een bijdrage geleverd kan worden aan de kenbaarheid van (in dit geval) de publiekrechtelijke rechtstoestand van onroerend goed. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het gaat om een objectieve beschrijving van de mogelijkheden waarin per land in de kenbaarheid kan worden voorzien. In hoeverre de beschreven mechanismen in de praktijk ook daadwerkelijk blijken

te functioneren is door middel van literatuurstudie moeilijk te beoordelen.

Vervolgens worden de per land onderscheiden kenbaarheidsmechanismen aan een nadere analyse onderworpen. Hiertoe worden drie criteria geïntroduceerd:

- (1) bestuursniveau
Op welk bestuursniveau bevindt zich de voor het kenbaarheidsmechanisme verantwoordelijke instantie (centraal, regionaal of lokaal niveau);
- (2) vorm
In welke vorm wordt het kenbaarheidsmechanisme gepresenteerd (openbare registratie, te verstrekken inlichtingen of op te stellen documenten);
- (3) rechtswerking
Is toepassing van het kenbaarheidsmechanisme van invloed op de rechtswerking van de betreffende beperking (signalerend, indirect of direct).

Het toepassen van bovenstaande criteria leidt tot het onderscheiden van twee categorieën landen: Engeland en West-Duitsland enerzijds en Frankrijk en België anderzijds.

Engeland + West-Duitsland

De kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt primair verzorgd op lokaal of regionaal niveau. De hiertoe verantwoordelijke instanties houden registers waarin de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot onroerend goed gesignaleerd kan worden.

Frankrijk + België

De kenbaarheid van de publiekrechtelijke rechtstoestand wordt hier primair verzorgd op lokaal niveau. De hiertoe verantwoordelijke instanties (veelal de gemeenten) verstrekken aan particulieren die hierom verzoeken mondelinge en schriftelijke inlichtingen en/of speciale documenten. Het wel of niet vermelden van een bepaalde publiekrechtelijke beperking kan in beide gevallen tijdelijk van invloed zijn - direct dan wel indirect - op de rechtswerking van de betreffende beperking.

Bovenstaande indeling is eveneens van toepassing op de privaatrechtelijke kenbaarheidsmechanismen. Hoewel de kenbaarheid van de privaatrechtelijke rechtstoestand veelal door registratieve instanties op centraal niveau wordt verzorgd, kan wat de rechtswerking betreft onderscheid gemaakt worden in positieve en negatieve stelsels. De hiermee verbonden begrippen van actieve respectievelijk passieve kenbaarheid, zijn in een enigszins andere context eveneens van toepassing op de publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen. Via de Engelse en Duitse registers geeft de overheid in actieve zin een beeld van de publiekrechtelijke rechtstoestand, terwijl de Franse en Belgische gemeenten op aanvraag en dus in passieve zin informatie verschaffen over deze rechtstoestand.

Tenslotte wordt in het kort de ontwikkeling van de verschillende publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen geschetst aan de hand van een drietal factoren die hierin een essentiële rol hebben gespeeld dan wel nog zullen spelen. Allereerst is dat het veranderende eigendomsbegrip

(vermaatschappelijking) rond de eeuwwisseling. Vervolgens de ontwikkeling van stedenbouwkundige- en planningswetgeving vanaf de jaren 50 en tenslotte de automatisering van de jaren 80 die mogelijkwijs zal leiden tot een koppeling van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke kenbaarheidsmechanismen.

LITERATUUROPGAVE

ALGEMEEN:

Chevrier, J., Registre foncier par ordinateur, Union-rapport voor het congres van de Union Internationale du Notariat Latin gehouden in 1986 te Montréal.

Dekker, H.A.L., Nationale Grondboekhoudingen, NUMY B.V., Leiden, 1986.

Haan, P. de/Th. G. Drupsteen/R. Fernhout, Bestuursrecht in de sociale rechtsstaat (deel 1 en 2), Kluwer, Deventer, 1986.

Kleyn, W.M./A.A. van Velten, Bescherming van kopers van woningen, Preadvies van de VBR, nr. 13, Kluwer, Deventer, 1985.

Lubbers, A.G., Onroerend Goed (bundel opstellen ter gelegenheid van het 125-jarig bestaan van de KNB), Kluwer, Deventer, 1968.

Robert, J. Räumliche Planung in Belgien, den Niederlanden und Nordrhein-Westfalen, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund, 1984.

Rowton Simpson, S., Land Law and Registration (book 1), Surveyors Publications, London, 1976.

Sauveplanne, J.G., Rechtsstelsels in vogelvlucht; een inleiding tot de privaatrechtsvergelijking, Kluwer, Deventer, 1981.

Velten, A.A. van, Kopers en economische eigenaars van onroerend goed, Kluwer, Deventer, 1982.

ENGELAND:

Bradshaw, J., Bradshaw's Guide to DIY House Buying, Selling and Conveyancing, Castle Books, Leamington Spa, 1986 (3e editie).

Conveyancing Committee, Non-Solicitor Conveyancers - Competence and Consumer Protection (first report), Her Majesty's Stationery Office, London, 1984.

Conveyancing Committee, Conveyancing Simplifications (second report), Her Majesty's Stationery Office, London, 1985.

Dalton, P.J., Land Law, Pitman Books, London, 1983 (3e editie).

Freedman, C.C., Protection of Purchasers of Dwelling-Houses, Preadvies van de VBR, nr. 13, Kluwer, Deventer, 1985.

Garner, J.F., Local Land Charges, Shaw & Sons Ltd., London, 1982 (9e editie).

Jongh, G.J. de, Overdracht van onroerend goed in Engeland, WPNR 1979, nr. 5463.

Megarry, R./H.W.R. Wade, The Law of Real Property, Stevens & Sons, London, 1984.

Riddall, J.G., Introduction to Land Law, Butterworths, London, 1983 (3e editie).

Ruoff & Roper, Registered Conveyancing, Stevens & Sons, London, 1972 (3e editie).

Telling, A.E., Planning Law and Procedures, Butterworths, London, 1977 (5e editie).

Union-rapport betreffende het 3e thema van het congres van de Union Internationale du Notariat Latin gehouden in 1977 te Guatamala-City.

FRANKRIJK:

Bouyssou, F., Le certificat d'urbanisme; des garanties incertaines, Etudes Foncières, 1980, no 9.

Code Civil, Dalloz, Paris, 1963.

Code de l'Urbanisme commenté et annoté par F. Bouyssou et J. Hugot, Librairies Techniques, Paris, 1978.

Fatôme, E./M. Lefondré, Le certificat d'urbanisme, Sirey, Paris, 1982.

Lena, H., Le contentieux du certificat d'urbanisme, Urbanisme, 1981, no 194.

Liet-Veaux, G., Le droit de la construction, Editions Celse, Paris, 1982 (7e editie).

Morand-Deville, J., Considerations sur le certificat d'urbanisme, Juris Classeur Périodique, 1981 (3012).

Nicolas, Y., De la note de renseignement au certificat d'urbanisme, Urbanisme, 1971, no 126.

Saint-Alary, R., La protection des acquéreurs de logements, Preadvies van de VBR, nr. 13, Kluwer, Deventer, 1985.

Saint-Alary, R./C. Saint-Alary Houin, Droit de la construction, Dalloz, Paris, 1986 (2e editie).

Savy, R., Droit de l'Urbanisme, Presses Universitaires de France, 1981.

BELGIE:

Corte, R. de, Informatie tot zekerheid, Tijdschrift voor Privaatrecht, 1983, nr. 1-2.

Gregoire, M./H. van Houtte/Y. Bouillet, De rechtszekerheid inzake onroerende goederen en rechten, Union-rapport voor het congres van

de Union Internationale du Notariat Latin gehouden in 1977 te Guatamala-City.

Keyser, L. de/P. Bogaert, De bescherming van de koper van een woning, Preadvies van de VBR, nr. 13, Kluwer, Deventer, 1985 (toegevoegd rapport).

Ledoux, J.L., De bepaling van het goed, voorwerp der overeenkomst, in: Het notariaat, bron van recht en rechtszekerheid, Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, Brussel, 1983.

Page, H. de/R. Dekkers, Traité Elémentaire de Droit Civil Belge, Etablissements Emile Bruylant, tome sixième, Bruxelles, 1953, tome septième, Bruxelles, 1957.

Suray, J. de, Droit de l'Urbanisme et de l'Environnement, Etablissements Emile Bruylant, tome troisième, Bruxelles, 1979.

Vansteelandt, V., Instrumenten van Ruimtelijke Ordening en Stedebouw, Hoofdbestuur Ruimtelijke Ordening en Stedebouw, Brussel, 1978.

Vekeman, R., Ruimtelijke Ordening en Stedebouw, Kluwer Rechtswenschappen, Antwerpen, 1983.

Wastiels, F., Administratief Goederenrecht, E. Story-Scientia, Gent, 1983.

Wet van 29/3/1962 houdende organisatie van ruimtelijke ordening en de stedebouw gewijzigd bij de wetten van 22/4/1970 en van 22/12/1970, Koninkrijk België, Ministerie van Openbare Werken, Etablissements Wieme, Brussel.

WEST-DUITSLAND:

Baugesetzbuch in der ab 1. juli 1987 gültigen Fassung, Bauverlag GMBH, Wiesbaden/Berlin, 1987.

Bengel, M./F. Simmerding, Grundbuch, Grundstück, Grenze, J. Schweitzer Verlag, Berlin, 1978.

Bohnsack, G., Das Liegenschaftskataster heute und morgen, Allgemeine Vermessungsnachrichten, 1986, no 1.

Brandes, W., Grundstücksdatenbank Nordrhein-Westfalen, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund, 1980.

Ernst, W./W. Hoppe, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, Beck, München, 1981 (2e editie).

Ertl, R., Entwicklungsstand und Entwicklungstendenzen des Grundbuchrechts nach 80 Jahren Grundbuchordnung, Der Deutsche Rechtspfleger, 1980, no 1.

Haegle, K./H. Schöner/K. Stöber, Grundbuchrecht, Beck, München, 1986 (8e editie).

Horber, E./J. Demharter, Grundbuchordnung, Beck, München, 1986 (17e editie).

Kriegel/Herzfeld, Katasterkunde in Einzeldarstellungen, Katastermässige Beschreibung der Flurstücke (heft 3), Herbert Wickmann Verlag, Karlsruhe, 1986.

Sachse, M., Das Spannungsverhältnis zwischen Baulastenverzeichnis und Grundbuch, NJW, 1979 (heft 5).

Schenk, E., Daten für Umweltschutz, Planung und Statistik aus dem Liegenschaftskataster, Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 1986, no 4.

Sielemann, F., Schutz des Kaufers bei Erwerb von Eigentumswohnungen und Eigenheimgrundstücken, Preadvies van de VBR, nr. 13, Kluwer, Deventer, 1985.

Schwab, K.H., Sachenrecht, Beck, München, 1985 (20e editie).

Weirich, H., Grundstücksrecht, Beck, München, 1985.

Wiersma, H.W., De informatieplicht van de West-Duitse notaris, WPNR, 1973, nr. 5237/5238.

