

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION EXTRAORDINAIRE 1991-1992 (*)

5 AOÛT 1992

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi du 9 juillet 1971
réglementant la construction
d'habitations et la vente d'habitations
à construire ou en voie de
construction**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE
L'ECONOMIE, DE LA POLITIQUE
SCIENTIFIQUES, DE L'EDUCATION ET DES
INSTITUTIONS SCIENTIFIQUES ET
CULTURELLES NATIONALES (1)

PAR M. VAN LOOY

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre Commission a examiné cette proposition de loi au cours de ses réunions des 18 mars, 18 et 30 juin et 7 et 15 juillet 1992.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Nothomb.

A. — Titulaires :

C.V.P. MM. De Clerck (S.), Dupré,
Pinxten, Schuermans, Van-
keirsbilck.
P.S. MM. Charlier (G.), Léonard,
Minet, Tomas.
S.P. MM. Dielens, Lisabeth,
Schellens.
P.V.V. MM. Cortois, Deswaene,
Platteau.
P.R.L. MM. Bertrand, Pierard.
P.S.C. Mme Corbisier-Hagon,
M. Nothomb.
Ecolo/ Agalev MM. De Vlieghere, Morael.
VI. M. Van Nieuwenhuysen.
Blok
V.U. M. Candries.

B. — Suppléants :

MM. Dhoore, Moors, Mme Nelis-
Van Liedekerke, MM. Vandendries-
sche, Van Looy, N.
Mme Burgeon (C.), MM. Collart,
Gilles, Santkin, N.
MM. De Bremaeker, Landuyt, Van
der Maelen, Van der Sande.
MM. Berben, Vautmans, Vergote,
Verwilghen.
MM. de Clippele, Knoop, Kubla.
MM. Detremmerie, Langendries,
Thissen.
MM. Cheron, Defeyt, Geysels.
M. Caubergs, Mme Dillen.
MM. Olaerts, Van Vaerenbergh.

Voir :

- 22 - 91 / 92 (S.E.) :

- N° 1 : Proposition de loi de M. Breyne.
- N° 2 à 4 : Amendements.

Voir également :

- N° 6 : Texte adopté par la Commission.

(*) Première session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992 (*)

5 AUGUSTUS 1992

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet van
9 juli 1971 tot regeling van de
woningbouw en de
verkoop van de gebouwen of in
aanbouw zijnde woningen**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR HET
BEDRIJSLEVEN, HET WETENSCHAPSBELEID,
HET ONDERWIJS EN DE NATIONALE
WETENSCHAPPELIJKE EN CULTURELE
INSTELLINGEN (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER VAN LOOY

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie behandelde dit wetsvoorstel tijdens haar vergaderingen van 18 maart, 18 en 30 juni en 7 en 15 juli 1992.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Nothomb.

A. — Vaste leden :

C.V.P. HH. De Clerck (S.), Dupré,
Pinxten, Schuermans, Van-
keirsbilck.
P.S. HH. Charlier (G.), Léonard,
Minet, Tomas.
S.P. HH. Dielens, Lisabeth,
Schellens.
P.V.V. HH. Cortois, Deswaene,
Platteau.
P.R.L. HH. Bertrand, Pierard.
P.S.C. Mevr. Corbisier-Hagon, H.
Nothomb.
Ecolo/ Agalev HH. De Vlieghere, Morael.
VI. H. Van Nieuwenhuysen.
Blok
V.U. H. Candries.

B. — Plaatsvervangers :

HH. Dhoore, Moors, Mevr. Nelis-
Van Liedekerke, HH. Vandendries-
sche, Van Looy, N.
Mevr. Burgeon (C.), HH. Collart,
Gilles, Santkin, N.
HH. De Bremaeker, Landuyt, Van
der Maelen, Van der Sande.
HH. Berben, Vautmans, Vergote,
Verwilghen.
HH. de Clippele, Knoop, Kubla.
HH. Detremmerie, Langendries,
Thissen.
HH. Cheron, Defeyt, Geysels.
H. Caubergs, Mevr. Dillen.
HH. Olaerts, Van Vaerenbergh.

Zie :

- 22 - 91 / 92 (B.Z.) :

- N° 1 : Wetsvoorstel van de heer Breyne.
- N° 2 tot 4 : Amendementen.

Zie ook :

- N° 6 : Tekst aangenomen door de Commissie.

(*) Eerste zitting van de 48^e zittingsperiode.

COMMENTAIRE DE L'AUTEUR DE LA PROPOSITION DE LOI

La proposition de loi à l'examen vise à modifier la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction. Bien que cette loi ait eu un certain nombre d'effets très positifs, notamment en ce qui concerne les maisons « clé sur porte », l'évolution de ces vingt dernières années commande de l'adapter.

Actuellement, la loi du 9 juillet 1971 ne s'applique qu'à une quadruple condition :

1) il doit s'agir de la construction ou de la vente de maisons ou d'appartements à usage d'habitation;

2) il doit s'agir d'habitations à construire ou en voie de construction (les habitations achevées sont donc exclues);

3) il doit s'agir d'habitations presque complètement achevées;

4) le client doit s'être engagé à effectuer au moins un paiement avant l'achèvement des travaux.

Cette loi comporte une série de dispositions particulières visant à protéger le client, telles que la convention écrite obligatoire, un plafond pour les avances, des conditions spécifiques relatives à la réception, etc.

La proposition à l'examen tend à apporter à la loi diverses améliorations techniques, inspirées par vingt années d'expérience.

Ainsi l'article 1^{er} étend le champ d'application de la loi, qui devrait inclure, outre la construction de nouvelles habitations, également l'acquisition d'habitations existantes qui font l'objet de travaux d'agrandissement ou de transformation.

L'article 2 vise certains abus concernant les contrats d'études. Cet article tend à exclure ces contrats d'études du champ d'application de la loi, pour autant qu'il soit satisfait à certaines conditions très strictes.

L'article 3 apporte une série de modifications à l'article 7 de la loi, article relatif aux clauses qui doivent obligatoirement figurer dans les conventions :

— l'obtention d'un permis de bâtir doit figurer dans les contrats en tant que condition suspensive;

— il est aussi permis de mentionner comme condition suspensive l'obtention d'une prime de logement;

— afin d'éviter toutes sortes de contestations, les plans et devis devront contenir des données plus précises;

— la notion de « prix » est précisée, afin de réglementer de manière plus appropriée la vente d'habitations inachevées;

TOELICHTING VAN DE AUTEUR VAN HET WETSVOORSTEL

Het onderhavige wetsvoorstel strekt tot wijziging van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen. Deze wet heeft in elk geval een aantal zeer gunstige gevolgen gehad, onder meer wat de zogenaamde « sleutel op de deur »-woningen betreft. De evolutie tijdens de afgelopen 20 jaar maakt echter een aanpassing van de wet noodzakelijk.

Opdat de wet van 9 juli 1971 van toepassing zou zijn, dienen vier voorwaarden te worden vervuld :

1) het moet gaan om de bouw of verkoop van woningen of appartementen, die bestemd zijn tot woongelegenheid;

2) het moet gaan om te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (afgewerkte woningen zijn dus uitgesloten);

3) het moet gaan om bijna volledig afgewerkte woningen;

4) de klant moet zich verbonden hebben minstens één betaling te doen vóór de voltooiing van de werken.

Deze wet bevat een aantal bijzondere bepalingen die strekken tot bescherming van de klant, onder meer de verplichte schriftelijke overeenkomst, een maximumplafond voor voorschotten, specifieke voorwaarden met betrekking tot de oplevering, enz.

Het wetsvoorstel beoogt een aantal technische verbeteringen van de wet, in het licht van 20 jaar praktijk.

Aldus breidt artikel 1 het toepassingsgebied van de wet uit : naast de bouw van nieuwe woningen, dient ook de aankoop van bestaande woningen, die het voorwerp uitmaken van uitbreidings- of verbouwingwerken, onder de wet te vallen.

Artikel 2 viseert een aantal misbruiken met betrekking tot de zogenaamde « studieovereenkomsten ». Het doel van dit artikel is deze studieopdrachten van het toepassingsgebied van de wet uit te sluiten, voorzover aan een aantal zeer strikte voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 3 brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 7 van de wet, dat handelt over de verplichte vermeldingen in geschreven overeenkomsten :

— het verkrijgen van een bouwvergunning wordt als opschortende voorwaarde ingeschreven in de contracten;

— de mogelijkheid wordt gecreëerd om het bekomen van een huisvestingspremie als opschortende voorwaarde op te nemen;

— teneinde allerlei betwistingen te vermijden, wordt de inhoud van de plannen en bestekken nauwkeuriger omschreven;

— het begrip « prijs » wordt verduidelijkt, teneinde de verkoop van onafgewerkte woningen beter te reglementeren;

— la notion de « loyer normal » appelle également des précisions afin d'éviter une série de litiges devant les tribunaux concernant le montant des dommages-intérêts;

— enfin, cet article prévoit également que le texte des dispositions des articles 7 et 12 de la loi doit figurer intégralement dans les conventions.

L'article 4 confie l'expertise indépendante des ouvrages exécutés à un architecte agréé plutôt qu'à un notaire. Cette intervention permettra de disposer de données objectives en cas de contestations éventuelles.

L'article 5 fixe à un moment mieux choisi la vérification des travaux déjà réalisés.

L'article 6 modifie l'arrêté d'exécution de la loi pour ce qui est de la présence de l'architecte lors des réceptions provisoire et définitive.

Enfin, l'article 7 fixe la date d'entrée en vigueur de la loi.

*
* *

Le Vice-Premier Ministre n'a aucune objection de principe contre les dispositions proposées mais souhaite d'abord demander l'avis de l'administration et de la Fédération royale des Notaires. Il présentera des amendements en fonction de ces avis.

DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Article 1^{er}

Le Vice-Premier Ministre fait observer que le principe du montant minimum, instauré par l'article 1^{er}, peut poser des problèmes d'application. Pour que la loi s'applique aux travaux de transformation ou d'agrandissement, il faut en effet que leur prix total soit supérieur au montant minimum. Le risque existe donc que le montant soit dépassé *en cours d'exécution du contrat*, par suite de travaux non prévus *ab initio*, ce qui enlève toute sécurité juridique à l'opération. Il présente par conséquent un *amendement (n° 17) du Gouvernement*, qui tend à prévoir que les modalités de calcul du montant minimum précité seront déterminées par le Roi.

Cet amendement remplace l'*amendement n° 2 du Gouvernement*, qui est retiré.

*
* *

L'amendement n° 17 du Gouvernement, ainsi que l'article 1^{er}, tel qu'il a été modifié, sont adoptés à l'unanimité.

— ook het begrip « normale huurprijs » wordt duidelijker omschreven, teneinde een aantal betwistingen nopens het bedrag van de eventuele schadevergoeding te vermijden;

— tenslotte wordt bepaald dat de bepalingen van de artikelen 7 en 12 van de wet letterlijk dienen te worden opgenomen in de overeenkomsten.

Artikel 4 vertrouwt de deskundige en onafhankelijke vaststelling der werken toe aan een architect in plaats van aan de notaris. Dit levert objectieve gegevens bij eventuele betwistingen.

Artikel 5 voert een meer correct tijdstip in voor de verificatie van de reeds uitgevoerde werken.

Artikel 6 wijzigt het uitvoeringsbesluit van de wet met betrekking tot de aanwezigheid van de architect tijdens de voorlopige en de definitieve oplevering.

Artikel 7 tenslotte bepaalt de datum van inwerkingtreding van de wet.

*
* *

De Vice-Eerste Minister heeft geen principiële bezwaren, maar wenst eerst het advies in te winnen van de administratie, evenals van de Koninklijke Federatie der Notarissen. In functie van deze adviezen zal hij amendementen indienen.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

Artikel 1

De Vice-Eerste Minister merkt op dat het principe van het minimumbedrag, dat door artikel 1 wordt ingevoerd, kan leiden tot toepassingsproblemen. Omdat verbouwings- of uitbreidingswerken onder de wet zouden vallen, is het immers nodig dat de totale prijs ervan het minimumbedrag overschrijdt. Aldus bestaat het risico dat het bedrag wordt overschreden *tijdens* de uitvoering van de overeenkomst, ten gevolge van aanvankelijk niet voorziene werken, zodat elke rechtszekerheid zou verdwijnen. Hij dient bijgevolg een *regeringsamendement (n° 17)* in dat bepaalt dat de berekeningsmodaliteiten van voornoemd minimumbedrag worden bepaald door de Koning.

Dit amendement vervangt *amendement n° 2 van de Regering*, dat wordt ingetrokken.

*
* *

Amendement n° 17 van de Regering, evenals het aldus gewijzigde artikel 1, worden eenparig aangenomen.

Article 1^{er}bis

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 14) tendant à adapter l'article 2 de la loi du 9 juillet 1971 en fonction de l'actuelle réalité institutionnelle. Là où cet article prévoit que la loi n'est pas applicable aux conventions conclues par « la Société nationale du logement, la Société nationale terrienne et leurs sociétés agréées », il convient de remplacer ces mots par les mots « les sociétés régionales terriennes et du logement et leurs sociétés agréées ».

En effet, la loi du 28 décembre 1984 portant suppression et restructuration de certains organismes d'intérêt public a prévu la suppression des sociétés nationales et le transfert aux Régions de leurs missions, biens et obligations ainsi que des membres de leur personnel.

*
* *

L'amendement n° 14 du Gouvernement tendant à insérer un article 1^{er}bis est adopté à l'unanimité.

Art. 2

L'auteur fait observer que depuis 1971, on a souvent eu recours à des soi-disant « contrats d'étude » pour tenter de tourner la loi. L'article 2 énonce dès lors, de façon stricte, les conditions auxquelles les conventions ayant pour objet une étude n'entrent pas dans le champ d'application de la loi. Ces conditions doivent être remplies simultanément.

Le Vice-Premier Ministre constate que selon une de ces conditions, le coût de l'étude ne peut être supérieur à 5 % du coût prévu de la construction. Le Ministre estime que ce plafond est trop élevé et propose, par voir d'amendement (n° 5), de ramener le pourcentage de 5 à 2 %.

*
* *

L'amendement n° 5 du Gouvernement ainsi que l'article 2, ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

*
* *

Les articles 1^{er}bis et 2 sont fusionnés, étant donné qu'ils modifient tous deux l'article 2 de la loi du 9 juillet 1971.

Artikel 1bis

De Vice-Eerste Minister dient een amendement (n° 14) in. Dit strekt ertoe artikel 2 van de wet van 9 juli 1971 aan te passen aan de ondertussen gewijzigde institutionele realiteit. Waar artikel 2 stelt dat de wet niet van toepassing is op de overeenkomsten aangegaan door « de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij en hun erkende maatschappijen » dienen deze woorden te worden vervangen door de woorden « de regionale Huisvestings- en Landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen ».

De wet van 28 december 1984 tot afschaffing en herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut heeft immers voorzien in de afschaffing van de nationale Maatschappijen en in de overdracht aan de Gewesten van hun opdrachten, goederen en verplichtingen, evenals van de leden van hun personeel.

*
* *

Amendement n° 14 van de Regering tot invoeging van een artikel 1bis wordt eenparig aangenomen.

Art. 2

De auteur merkt op dat de praktijk sinds 1971 heeft uitgewezen dat vaak werd gepoogd de wet te omzeilen door te spreken van zogenaamde « studieopdrachten ». Bijgevolg geeft artikel 2 een strikte omschrijving van de voorwaarden waaronder studieopdrachten niet onder het toepassingsgebied van de wet vallen. Deze voorwaarden dienen samen vervuld te zijn.

De Vice-Eerste Minister stelt vast dat één van deze voorwaarden erin bestaat dat de kostprijs van de studieopdracht niet meer mag bedragen dan 5 % van de voorziene bouwkost. De Minister acht deze grens echter overdreven en stelt voor, bij amendement n° 5, het percentage van 5 % terug te brengen tot 2 %.

*
* *

Amendement n° 5 van de Regering, evenals het aldus gewijzigde artikel 2, worden eenparig aangenomen.

*
* *

Vermits artikel 1bis en 2 allebei wijzigingen aanbrengen in artikel 2 van de wet van 9 juli 1971 worden zij samengevoegd.

Art. 3

L'auteur fait observer que l'article 7 de la loi définit, dans une série de points successifs, le contenu minimal des conventions visées à l'article 1^{er}. L'article 3 de la proposition de loi y apporte six modifications.

L'amendement n° 6 du Gouvernement vise à tenir compte de la pratique qui consiste à adresser le permis de bâtir tantôt à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage tantôt au vendeur (exemple d'une construction d'immeubles à appartements); il tend à modifier en conséquence le 1° de l'article 3, qui prévoit que le vendeur doit s'engager à remettre à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage une copie dudit permis, et ce, afin de tenir compte des deux pratiques.

Le Vice-Premier Ministre présente les amendements n°s 7 et 8, qui visent à modifier le point b-bis (nouveau) que l'article 3 insère dans la loi.

Le point b-bis) prévoit que l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut subordonner ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'une intervention publique en matière de logement ou de l'obtention d'un financement. L'amendement n° 7 vise à ramener de 12 à 3 mois le délai maximum de la suspension, de manière à ne pas trop bouleverser le planning de l'entrepreneur. L'amendement n° 8 a le même objectif: la possibilité d'une suspension en fonction de l'obtention d'une intervention publique en matière de logement est supprimée, étant donné que, la procédure d'attribution des primes étant généralement assez longue, une telle suspension risquerait de rendre aléatoire tout planning de l'entrepreneur.

Le Vice-Premier Ministre signale qu'il convient d'apporter une correction technique au texte néerlandais de l'amendement n° 7: il convient d'insérer deux fois le mot « gelden » après le mot « langer ».

L'amendement n° 9 du Gouvernement vise à préciser, au point 3° de l'article 3, que ce n'est pas l'ensemble du point d) de l'article 7 de la loi qui est remplacé, mais seulement le premier alinéa du point d). On aura donc toujours la faculté de ne pas annexer les plans et cahiers des charges à la convention, mais de les remplacer par une déclaration du notaire selon laquelle ces documents sont en possession des parties.

Un membre fait observer que certaines personnes ne possédant pas la qualité d'architecte peuvent également dessiner de tels plans (par exemple, les ingénieurs industriels). Il demande confirmation du fait que les catégories professionnelles visées peuvent également signer le plan, dans la mesure où il est destiné à leur propre usage.

Tant le Vice-Premier Ministre que l'auteur confirment qu'il en est ainsi.

Le Vice-Premier Ministre présente ensuite un amendement (n° 3). Celui-ci vise à adapter l'article 7, e), de la loi en fonction du champ d'application de la loi, modifié par l'article 1^{er} de la proposition de loi. La

Art. 3

De auteur wijst erop dat artikel 7 van de wet, in een aantal opeenvolgende punten, de minimale inhoud van de in artikel 1 bedoelde overeenkomsten bepaalt. Artikel 3 van het wetsvoorstel brengt hierin een zestal wijzigingen aan.

In de praktijk wordt de bouwvergunning gericht ofwel aan de koper of de opdrachtgever, ofwel aan de verkoper (b.v. bij het optrekken van een appartementsgebouw). Om met die dubbele praktijk rekening te houden, stelt het regeringsamendement n° 6 voor het 1° van artikel 3 — dat bepaalt dat de verkoper zich moet verbinden de koper of de opdrachtgever in het bezit te stellen van een afschrift van de bouwvergunning — dienovereenkomstig te wijzigen.

De Vice-Eerste Minister dient de amendementen n°s 7 en 8 in, tot wijziging van het punt b-bis) (nieuw), dat door artikel 3 in de wet wordt ingevoegd.

Punt b-bis) bepaalt dat de koper/opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk kan maken van de opschortende voorwaarde van toezegging door de overheid van een huisvestingstegemoetkoming of van het bekomen van een financiering. Het amendement n° 7 beoogt de maximumtermijn van de opschorting terug te brengen van 12 tot 3 maanden, teneinde de planning van de aannemer niet te veel in het gedrang te brengen. Het amendement n° 8 heeft dezelfde motivatie: de mogelijkheid tot opschorting in functie van de toezegging van een door de overheid ingestelde huisvestingstegemoetkoming wordt geschrapt, omdat de procedure voor toekenning van deze premies meestal vrij langdurig is, zodat de planning van de aannemer onzeker wordt.

De Vice-Eerste Minister signaleert een technische verbetering van de Nederlandse tekst van amendement n° 7: tweemaal dient het woord « gelden » ingevoegd na het woord « langer ».

Amendement n° 9 van de Regering strekt ertoe in punt 3° van artikel 3, te bepalen dat niet het hele punt d) van artikel 7 van de wet wordt vervangen, maar alleen het eerste lid van punt d). Aldus blijft de mogelijkheid bestaan dat de plannen en bestekken niet als bijlage bij de overeenkomst worden opgenomen maar worden vervangen door een verklaring van de notaris dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn.

Een lid merkt op dat ook bepaalde personen niet-architecten dergelijke plannen kunnen tekenen (bijvoorbeeld industrieel ingenieurs). Hij kreeg graag de expliciete bevestiging van het feit dat bedoelde beroepscategorieën ook zelf het plan mogen ondertekenen, voorzover het voor hun eigen gebruik bestemd is.

Zowel de Vice-Eerste Minister als de auteur bevestigen zulks.

Hierop dient de Vice-Eerste Minister een amendement n° 3 in. Dit strekt ertoe artikel 7, e), van de wet in overeenstemming te brengen met het door artikel 1 van het wetsvoorstel gewijzigde toepassingsgebied

convention ne doit en effet pas seulement préciser le prix total de la maison ou de l'appartement, mais aussi, le cas échéant, celui de la transformation ou de l'agrandissement. Le Vice-Premier Ministre fait observer que dans le texte néerlandais de l'amendement n° 3, les mots « de woning » doivent être remplacés par les mots « het huis » et le mot « bepalen » doit être supprimé.

Le Vice-Premier Ministre présente également un amendement (n° 10) tendant à modifier le 4° de l'article 3. Ce 4° précise la notion de « prix total » dont il a été question ci-dessus en spécifiant que ce prix englobe « tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale, à moins que certains travaux soient explicitement exclus par la convention ». Le Vice-Premier Ministre estime toutefois qu'il convient de supprimer la deuxième partie de la phrase, étant donné que l'habitabilité normale est un critère jurisprudentiel dérivé du critère légal d'application de la loi, à savoir l'achèvement de la construction.

Permettre d'exclure du prix certains travaux nécessaires à l'habitabilité normale, comme le prévoit la proposition, semble en contradiction avec le champ d'application de la loi et pourrait permettre d'en exclure certaines conventions.

M. Breyne présente un amendement (n° 1) tendant à instaurer une obligation formelle d'information dans le chef du promoteur, vendeur ou entrepreneur, qui doit informer l'acheteur ou le maître de l'ouvrage des possibilités d'obtenir une intervention publique en matière de logement. Ce dernier pourra ainsi évaluer objectivement ses chances d'obtenir une prime à la construction.

En ce qui concerne le 6° de l'article 3, le Vice-Premier Ministre fait observer que la convention dont il s'agit est évidemment une convention sous seing privé.

*
* *

Les amendements n°s 3, 6, 7, 8, 9 et 10 du Gouvernement, ainsi que l'amendement n° 1 de M. Breyne et l'article 3, ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Art. 4

Le Vice-Premier Ministre constate que selon les développements, l'approbation d'un architecte reconnu devrait permettre une constatation avisée et indépendante des travaux exécutés.

C'est la raison pour laquelle le troisième alinéa de l'article 10 de la loi est complété de la manière suivante : l'approbation d'un architecte reconnu sera requise dès lors que le promoteur ou l'entrepreneur

van de wet. De overeenkomst dient aldus immers niet alleen de totale prijs van het huis of het appartement, maar ook, desgevallend, die van de verbouwing of de uitbreiding te bevatten. De Vice-Eerste Minister merkt op dat, in amendement n° 3, de woorden « de woning » dienen vervangen te worden door « het huis » en het woord « bepalen » moet worden geschrapt.

De Vice-Eerste Minister dient voorts een amendement n° 10 in, tot wijziging van het 4° van artikel 3. Dit punt 4° verduidelijkt de bovenvermelde « totale prijs » door te bepalen dat deze prijs « alle werken omvat die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid, tenzij bepaalde werken uitdrukkelijk in de overeenkomst zijn uitgesloten ». Welnu, de Vice-Eerste Minister is van mening dat het tweede deel van de zin moet worden geschrapt, omdat de normale bewoonbaarheid een jurisprudentieel criterium is dat afgeleid is van het wettelijke toepassingscriterium van de wet, dat wil zeggen de voltooiing van de bouwwerken.

De mogelijkheid om bepaalde werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid uit de prijs uit te sluiten, zoals voorzien in het wetsvoorstel, lijkt in tegenspraak te zijn met het toepassingsgebied van de wet en zou het mogelijk maken bepaalde overeenkomsten uit te sluiten.

De heer Breyne heeft een amendement n° 1 ingediend, dat ertoe strekt een formele informatieplicht in te stellen in hoofde van promotor, verkoper of aannemer, die de overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting moet toelichten voor de koper/opdrachtgever. Aldus krijgt deze laatste een realistisch beeld van zijn kansen op een bouwpremie.

Betreffende het 6° van artikel 3 merkt de Vice-Eerste Minister op dat de overeenkomst waarvan sprake uiteraard een onderhandse overeenkomst is.

*
* *

De amendementen n°s 3, 6, 7, 8, 9 en 10 van de Regering, evenals het amendement n° 1 van de heer Breyne en het aldus gewijzigde artikel 3, worden eenparig aangenomen.

Art. 4

De Vice-Eerste Minister stelt vast dat volgens de toelichting de goedkeuring van een erkend architect een gefundeerde en onafhankelijke vaststelling van de uitgevoerde werken mogelijk zou moeten maken.

Daarom wordt het derde lid van artikel 10 van de wet op volgende wijze aangevuld : de goedkeuring van een erkend architect zal geëist worden zodra de promotor of de aannemer aanspraak maakt op de

prétendra au paiement d'une somme équivalant au prix du terrain, augmenté du prix des travaux exécutés.

Le Vice-Premier Ministre précise que cet article n'a pas pour objet d'imposer, dans le cadre d'un contrat de promotion, l'intervention d'un architecte autre que celui du promoteur, mais bien de laisser une totale liberté dans le choix de l'architecte à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage.

Il paraît nécessaire de souligner qu'ils ont la possibilité de choisir l'architecte du promoteur.

En effet, les inconvénients que présente le choix d'un architecte autre que celui du promoteur en cette circonstance sont considérables : un inévitable surcoût, un risque de voir naître des conflits d'intérêts entre les architectes et un rejet de responsabilité.

*
* *

L'article 4 est ensuite adopté à l'unanimité.

Art. 4bis (nouveau)

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 16) tendant à insérer un article 4bis (nouveau) — et non, comme l'indique la phrase liminaire de l'amendement, un article 1^{er} bis (nouveau) —, qui insère, entre le troisième et le quatrième alinéa de l'article 10 de la loi, un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« Dans les cas d'application prévus à l'alinéa 2 de l'article 1^{er}, la somme visée à l'alinéa précédent est égale au prix de vente de l'immeuble faisant l'objet du transfert de propriété. »

L'article 10, alinéa 3, de la loi prévoit que le promoteur ou l'entrepreneur pourront bénéficier, au moment de la passation de l'acte authentique, du paiement d'une somme qui, compte tenu de l'acompte ou des arrhes versés, est égale au prix du terrain ou de la quotité vendue, majorée du coût des ouvrages exécutés.

Vu l'extension du champ d'application aux travaux de transformation ou d'agrandissement (article 1^{er} de la proposition, nouvel alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi de Breyne), les mêmes possibilités d'obtention d'un paiement doivent pouvoir être offertes dans les mêmes conditions au promoteur ou à l'entrepreneur dans le cas des travaux ci-dessus mentionnés tombant dans le champ d'application de la loi.

Cependant, vu qu'il s'agit d'un transfert de propriété d'une construction qui existe déjà (et plus d'une habitation ou d'un appartement à construire ou en voie de construction), la somme à laquelle pourra prétendre l'entrepreneur ou le promoteur ne sera pas uniquement la somme correspondant au terrain majorée du coût des travaux déjà exécutés au moment de la passation de l'acte authentique, mais celle correspondant à la vente de l'immeuble déjà

betaling van een som gelijk aan de grondprijs en verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken.

De Vice-Eerste Minister wenst te verduidelijken dat dit artikel niet als voorwerp heeft de tussenkomst op te leggen van een architect verschillend van die van de promotor in het kader van een promotiecontract; het laat aan de koper of de opdrachtgever de volledige vrijheid in de keuze van de architect.

Het is aangewezen te onderstrepen dat deze lasten de architect van de promotor kunnen kiezen.

De nadelen van de keuze van een verschillende architect zouden immers belangrijk zijn : onvermijdelijke meerkosten, het risico van belangenconflicten tussen de architecten en zelfs tot een afschuiven van de verantwoordelijkheid.

*
* *

Artikel 4 wordt vervolgens eenparig aangenomen.

Art. 4bis (nieuw)

De Vice-Eerste Minister dient een amendement n° 16 in. Dit strekt ertoe een artikel 4bis (nieuw) — en niet, zoals verkeerdelijk is vermeld in de aanhef van het amendement, een artikel 1bis — in te voegen, dat een nieuw lid, luidend als volgt, invoegt tussen het derde en het vierde lid van artikel 10 van de wet :

« In de toepassingsgebieden voorzien in het tweede lid van artikel 1, is de som bedoeld in het vorige lid gelijk aan de verkoopprijs van het woongebouw die het voorwerp uitmaakt van eigendomsovergang ».

Artikel 10, derde lid, van de wet voorziet dat de promotor of de aannemer, op het moment van het verlijden van de authentieke akte, kunnen genieten van de betaling van een som die, rekening houdend met de aanbetaling of de borgsommen, gelijk is aan de grondprijs of de prijs van het verkochte gedeelte, verhoogd met de kostprijs van de uitgevoerde werken.

Gezien de uitbreiding van het toepassingsgebied tot de verbouwings- of uitbreidingswerken (artikel 1 van het voorstel, nieuw lid 2 van artikel 1 van de wet Breyne), moeten dezelfde mogelijkheden tot het bekomen van een betaling onder dezelfde voorwaarden aan de promotor of de aannemer kunnen worden geboden in geval van de hierboven vermelde werken die vallen onder het toepassingsgebied van de wet.

Aangezien het om een eigendomsovergang van een reeds bestaand bouwwerk gaat (en niet meer van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning of appartement), zal de som waarop de aannemer of de promotor aanspraak kan maken, niet uitsluitend de som zijn die overeenstemt met de grond, verhoogd met de kostprijs van de reeds uitgevoerde werken op het moment van het verlijden van de authentieke akte, maar de som die overeenstemt met de verkoop van

construit majorée des coûts des transformations ou des agrandissements déjà réalisés au moment de la passation de l'acte authentique.

*
* *

L'amendement n° 16 du Gouvernement est adopté à l'unanimité.

*
* *

Les articles 4 et 4bis sont fusionnés, étant donné qu'il modifient tous deux l'article 10 de la loi du 9 juillet 1971.

Art. 4ter

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 15) tendant à insérer un article 4ter (nouveau), qui apporte une correction légistique à l'article 12 de la loi. En effet, l'arrêté-loi du 3 février 1947 organisant « l'agrégation » des entrepreneurs, visé à l'article 12, a été remplacé entre-temps par la loi du 20 mars 1991.

*
* *

L'amendement n° 15 du Gouvernement est adopté à l'unanimité.

Art. 4quater

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 4) tendant à insérer un article 4quater (nouveau) et non un article 4bis comme le prévoit la phrase liminaire de l'amendement. L'article 12 de la loi tient ainsi compte du fait que l'article 1^{er} étend le champ d'application de la loi aux transformations et agrandissements dans certaines conditions.

*
* *

L'amendement n° 4 du Gouvernement est adopté à l'unanimité.

*
* *

het reeds gebouwde woongebouw, verhoogd met de kostpijs van de reeds verwezenlijkte verbouwings- of uitbreidingswerken op het moment van het verlijden van de authentieke akte.

*
* *

Amendement n° 16 van de Regering wordt eenparig aangenomen.

*
* *

Zowel artikel 4 als artikel 4bis wijzigen artikel 10 van de wet van 9 juli 1971. Zij worden derhalve samengevoegd.

Art. 4ter

De Vice-Eerste Minister dient een amendement n° 15 in, tot invoeging van een artikel 4ter (nieuw). Hierdoor wordt een legistische correctie aangebracht aan artikel 12 van de wet. Met name werd het wetsbesluit van 3 februari 1947 tot regeling van de erkenning van de aannemers, waarvan sprake in artikel 12, ondertussen vervangen door de wet van 20 maart 1991.

*
* *

Amendement n° 15 van de Regering wordt eenparig aangenomen.

Art. 4quater

De Vice-Eerste Minister dient een amendement n° 4 in. Dit strekt ertoe een artikel 4quater (nieuw) — en niet, zoals verkeerdelijk vermeld in de aanhef van het amendement, een artikel 4bis — in te voegen. Hierdoor wordt ook artikel 12 van de wet in overeenstemming gebracht met het door artikel 1 uitgebreide toepassingsgebied van de wet, waardoor eveneens verbouwings- en uitbreidingswerken, onder bepaalde voorwaarden, worden ingesloten.

*
* *

Amendement n° 4 van de Regering wordt eenparig aangenomen.

*
* *

Les articles 4^{ter} et 4^{quater} sont fusionnés, étant donné qu'ils modifient tous deux l'article 12 de la loi du 9 juillet 1971.

Art. 5

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 11) visant à remplacer l'article 5 par la disposition suivante :

« L'article 13 de la même loi est complété par un quatrième alinéa, libellé comme suit : « L'acte authentique doit mentionner que toutes les prescriptions des articles 7 et 12 de la présente loi ont été respectées. »

Le Vice-Premier Ministre fait observer que l'article 13, troisième alinéa, de la loi détermine que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage peut invoquer la nullité d'une convention, d'une promesse ou d'une clause contraires à la loi, avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire.

L'article 5 de la proposition de loi tel que formulé a un double objet :

— supprimer la possibilité de couvrir la nullité de la convention par l'acte authentique la constatant;

— permettre d'étendre la possibilité d'invoquer la nullité de la convention jusqu'à la réception provisoire visée à l'article 9 de la loi ou l'entrée en possession du bien.

Les développements de la proposition justifient cela par « le fait qu'il est souvent difficile au notaire chargé de passer l'acte authentique de se faire une idée exacte et complète de ces conventions ou de leur nullité ».

Cet argument est peu convaincant : les nullités prévues à l'article 13 de la loi sanctionnent le non-respect ou l'omission des obligations (cf. par exemple, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement) et spécifications prévues par la loi, choses vérifiables par le notaire lors de la passation de l'acte authentique; permettre d'invoquer la nullité au-delà de la passation de l'acte devant notaire réduirait le rôle de ce dernier à celui de simple greffier.

De plus, la proposition d'obliger les parties à mentionner dans la convention les différentes nullités susceptibles d'être invoquées (article 3, 6° de la proposition de loi) ainsi que l'amendement proposé devraient conduire le notaire à ne plus pouvoir se contenter de déclarer par une subtilité technique qu'il a bien attiré l'attention de l'acquéreur sur la possibilité d'invoquer la nullité du contrat et que ce dernier a déclaré à son tour ne pas vouloir l'invoquer (cf. Flamme Ph. et M.A., « Le contrat d'entreprise », 1991, p. 27).

Artikel 4^{ter} en artikel 4^{quater} wijzigen allebei artikel 12 van de wet van 9 juli 1971. Zij worden derhalve samengevoegd.

Art. 5

De Vice-Eerste Minister dient een amendement n° 11 in, tot vervanging van artikel 5 door de volgende bepaling :

« Artikel 13 van dezelfde wet wordt aangevuld met een vierde lid luidend als volgt : « De authentieke akte moet vermelden dat alle voorschriften van de artikelen 7 en 12 van de huidige wet nageleefd werden. »

De Vice-Eerste Minister merkt op dat artikel 13, derde lid van de wet bepaalt dat de koper of de bouwheer de nietigheid van een met de wet strijdige overeenkomst, belofte of clause kan inroepen vóór het verlijden van de authentieke akte of, wanneer het om een aannemingscontract gaat, vóór de voorlopige oplevering.

Artikel 5 van het wetsvoorstel heeft een dubbel doel :

— de mogelijkheid schrappen om de nietigheid van de overeenkomst door een authentieke akte te dekken;

— de mogelijkheid uitbreiden tot het inroepen van de nietigheid van de overeenkomst tot en met de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9 van de wet of bij de ingebruikname van het goed.

Dit wordt in de toelichting gemotiveerd doordat « het voor de notaris die de authentieke akte moet verlijden vaak problemen oplevert om nopens deze overeenkomsten of de nietigheid ervan een juist en volledig inzicht te verwerven. »

Dit argument is weinig overtuigend : de nietigheden voorzien in artikel 13 van de wet bekrachtigen de niet-naleving of de nalatigheid van verplichtingen (cf. bijvoorbeeld de verplichting om een voltooiingswaarborg te verschaffen) en preciseringen voorzien in de wet, controleerbare zaken door de notaris tijdens het verlijden van de authentieke akte : wanneer het mogelijk zou zijn om de nietigheid in te roepen na het verlijden van de akte voor de notaris, zou de rol van deze laatste eenvoudig tot de rol van griffier herleid worden.

Bovendien zou het voorstel om de partijen te verplichten in de overeenkomst de verschillende nietigheden die kunnen worden ingeroepen (artikel 3, 6° van het wetsvoorstel), evenals het voorgestelde amendement te vermelden, de notaris ertoe moeten brengen zich niet meer tevreden te kunnen stellen om met een technische scherpzinningheid mee te delen dat hij de aandacht van de koper heeft gevestigd op de mogelijkheid om de nietigheid van het contract in te roepen en dat deze laatste op zijn beurt verklaard heeft die niet te willen inroepen (cf. Flamme Ph. en M.A., « Le contrat d'entreprise », 1991, blz. 27).

Rappelons également à quel point l'annulation d'un acte authentique, découlant de l'annulation de la convention qu'il constate, conduirait à de nombreuses difficultés, notamment relativement à la récupération des droits d'enregistrement et des frais de notaire.

B. Il n'y a dès lors pas lieu de suivre la proposition sur ce point, mais au contraire de responsabiliser le notaire en lui demandant de préciser que les dispositions des articles 7 (mentions obligatoires) et 12 sont effectivement respectées.

Au cas où le notaire constaterait le non-respect de la convention au prescrit des articles ci-dessus mentionnés, l'acte authentique ne devra pas être passé.

Le Vice-Premier Ministre conclut son intervention en faisant observer qu'il convient d'apporter une modification d'ordre technique au texte français : il faut lire « des articles 7 et 12 » au lieu de « des articles 7 à 12 ».

L'auteur se réjouit que le texte de l'amendement aille plus loin que l'article 5 initial de sa proposition de loi.

*
* *

L'amendement n° 11 du Gouvernement, qui remplace le texte de l'article 5, est adopté à l'unanimité.

Art. 6

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 12) tendant à supprimer cet article. Il s'engage à prendre l'arrêté d'exécution prévu à l'article 1^{er} de la proposition de loi et à apporter à l'arrêté royal du 21 octobre 1971 les différentes corrections rendues nécessaires par la présente proposition.

*
* *

L'article 6 est rejeté à l'unanimité.

Art. 7

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 13) tendant à remplacer l'article 7 par le texte suivant :

« La présente loi est applicable aux contrats conclus à dater du 1^{er} jour du quatrième mois qui suit celui de la publication au *Moniteur belge* ».

Le Vice-Premier Ministre fait observer que la loi Breyne ainsi que la présente proposition de modification ont pour objet principal de fixer des conditions de validité des conventions qu'elles visent; or, si les

Bovendien moeten we erop wijzen in welke mate de nietigverklaring van een authentieke akte voortvloeiend uit de nietigverklaring van de overeenkomst die hij vaststelt, tot talrijke moeilijkheden zou leiden, met name met betrekking tot de terugverdere van de registratierechten en de notariskosten.

B. Het voorstel inzake dit punt dient dus niet gevolgd te worden. De notaris dient integendeel verantwoordelijk te worden gemaakt en moet verduidelijken of de overeenkomst beantwoordt aan de bepalingen van de artikelen 7 (verplichte vermeldingen) en 12.

In het geval dat de notaris de niet-naleving van de overeenkomst of van de voorschriften van deze artikelen zou vaststellen, moet de authentieke akte niet verleden worden.

De Vice-Eerste Minister besluit dat een technische wijziging dient aangebracht in de Franse tekst van het amendement n° 11 teneinde de Franse en Nederlandse tekst in overeenstemming te brengen : er dient gesproken van « des articles 7 et 12 » in plaats van « des articles 7 à 12 ».

De auteur verheugt zich erover dat de tekst van het amendement verder reikt dan het oorspronkelijke artikel 5 van zijn wetsvoorstel.

*
* *

Amendement n° 11 van de regering dat de tekst van artikel 5 vervangt, wordt eenparig aangenomen.

Art. 6

De Vice-Eerste Minister dient een amendement n° 12 in, tot schrapping van dit artikel. Hij verbindt er zich toe het in artikel 1 van het voorstel bedoelde uitvoeringsbesluit te nemen en de door dit voorstel noodzakelijk geworden verbeteringen aan te brengen in het koninklijk besluit van 21 oktober 1971.

*
* *

Artikel 6 wordt eenparig verworpen.

Art. 7

De Vice-Eerste Minister dient een amendement n° 13 in, ertoe strekkende artikel 7 van het wetsvoorstel te vervangen door de volgende tekst :

« Deze wet is van toepassing op de overeenkomsten gesloten vanaf de eerste dag van de vierde maand na de publikatie ervan in het *Belgisch Staatsblad* ».

De Vice-Eerste Minister merkt op dat de wet Breyne, evenals het onderhavige wijzigingsvoorstel als voornaamste doelstelling hebben de geldigheidsvoorwaarden te bepalen van de beoogde overeenkomsten.

dispositions impératives sont d'application immédiate, il n'en va pas de même pour celles qui conditionnent la validité de la convention : ces dernières ne peuvent interférer en principe sur les conditions de validité correctement remplies par des contrats conclus avant l'entrée en vigueur des modifications prévues par la nouvelle mouture de la loi.

*
* *

L'amendement n° 13 du Gouvernement, qui remplace le texte de l'article 7, est adopté à l'unanimité.

*
* *

L'ensemble de la proposition, tel qu'il figure dans le Document n° 22/6, est ensuite adopté à l'unanimité.

Le Rapporteur,

J. VAN LOOY

Le Président,

Ch.-F. NOTHOMB

Terwijl de dwingende bepalingen onmiddellijk van toepassing zijn, is zulks niet het geval voor die bepalingen welke de geldigheid van de overeenkomst betreffen : deze laatste kunnen in principe niet inwerken op de geldigheidsvoorwaarden, waaraan juist is voldaan door contracten gesloten vóór de inwerkingtreding van de wijzigingen die voorzien zijn door de nieuwe herziening van de wet.

*
* *

Amendement n° 13 van de regering dat de tekst van artikel 7 vervangt, wordt eenparig aangenomen.

*
* *

Het gehele wetsvoorstel zoals het voorkomt in Stuk n° 22/6, wordt vervolgens eenparig aangenomen.

De Rapporteur,

J. VAN LOOY

De Voorzitter,

Ch.-F. NOTHOMB