

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1974-1975

19 JUNI 1975.

Voorstel van wet tot wijziging van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningsbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

AMENDEMENTEN
VAN DE HEER GOFFART.

ENIG ARTIKEL.

Hoofdamendement :

Het laatste lid van dit artikel te vervangen als volgt :

« Die overeenkomsten mogen de koper niet verhinderen een vrij gekozen architect te belasten met de afschouwing van de werken. »

Subsidiair amendement :

Het laatste lid van dit artikel te vervangen als volgt :

« Wat de afschouwing van de werken betreft, mogen die overeenkomsten noch de aanwijzing van een architect, noch de betrekkingen met hem tot voorwerp hebben. »

Verantwoording.

In de toelichting van het voorstel wordt gewezen op de misbruiken die kunnen ontstaan uit overeenkomsten waarbij een promotor een te bouwen huis of een flat verkoopt of zich verbindt zulk een gebouw te stichten : de belangen van de kopers zouden worden verwaarloosd door de architecten, die ze niet vrij hebben kunnen kiezen.

Zulke misbruiken zouden moeten worden aangegeven, in dit geval, aan de Raden van de Orde der Architecten, die bevoegd zijn om ze te beteugelen. De kopers kunnen zich bovendien tot de rechter wenden en schadeloosstelling eisen.

R. A 9618*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :**

58 (B.Z. 1974) : N° 1 : Voorstel van wet.
N° 2 : Verslag.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1974-1975

19 JUIN 1975.

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.

AMENDEMENTS PROPOSES
PAR M. GOFFART.

ARTICLE UNIQUE.

En ordre principal :

Remplacer le dernier alinéa de cet article par ce qui suit :

« Ces conventions ne peuvent empêcher l'acheteur de charger de la réception des travaux un architecte de son choix. »

En ordre subsidiaire :

Remplacer le dernier alinéa de cet article par ce qui suit :

« En ce qui concerne la réception des travaux, ces conventions ne peuvent avoir pour objet ni la désignation d'un architecte, ni les relations avec celui-ci. »

Justification.

Les développements de la proposition dénoncent des abus qui résulteraient des conventions par lesquelles un promoteur vend une maison ou un appartement à construire ou s'engage à construire un tel immeuble : les intérêts des acquéreurs seraient méconnus par des architectes au choix desquels ils n'ont pu que se rallier.

De tels abus mériteraient d'être dénoncés, en l'espèce, aux Conseils de l'Ordre des architectes, qui ont pouvoir de les réprimer. Les acquéreurs peuvent, en outre, recourir aux tribunaux de l'ordre judiciaire pour réclamer réparation du préjudice dont ils seraient victimes.

R. A 9618*Voir :***Documents du Sénat :**

58 (S.E. 1974) : N° 1 : Proposition de loi.
N° 2 : Rapport.

De wetgever kan ongetwijfeld de vrijheid om overeenkomsten aan te gaan beperken. Men dient nochtans te vermijden dat men van het ene kwaad in het andere vervalt. Welnu, de tekst die de Commissie met een kleine meerderheid heeft aangenomen, verbreekt de eenheid van het werk, van de conceptie en van de uitvoering ervan.

De volledige opdracht van de architect, die bijgevolg volledig verantwoordelijk is voor zijn daden omvat het voorontwerp, het ontwerp, de details van de uitvoering, het bestek, de beschrijvende opmeting, de kostenbegroting, de leiding van de werken, de voorlopige en de eindoplevering, het nazien van de rekeningstaten.

Die taak splitsen, zoals het voorstel doet, door aan de bij overeenkomst aangewezen architect slechts bevoegdheid te laten voor het voorontwerp en het ontwerp, en de koper te vergunnen een ander architect te kiezen voor de andere opdrachten, zou dikwijls gevaarlijk zijn en zelfs tot een onmogelijke toestand leiden.

Men denke bijvoorbeeld aan de stichting van een flatgebouw (met gemeenschappelijke gedeelten) of aan een werf voor verschillende huizen, waar de aannemer verschillende, of zelfs tegenstrijdige, instructies van verschillende architecten zou kunnen krijgen, of ook nog aan de geheel of gedeeltelijk geprefabriceerde bouw, waarvan de procédés vaak door octrooien, en zelfs door fabrieksgeheimen beschermd zijn, welke procédés de promotor zou moeten overleggen of tenminste ter kennis brengen van architecten die tegen zijn zin zijn gekozen.

Het gevaar is groot dat in de sectoren waar met eenvormige methodes meer, sneller en goedkoper kan worden gewerkt, minder woningen gesticht zouden worden, hoewel er in alle streken grote behoefte aan bestaat. In ieder geval zou het optreden van verschillende architecten, die ten dele hetzelfde werk zouden doen, aanleiding geven tot een prijsverhoging die uiteindelijk door de koper moet worden betaald.

Terloops zij bovendien nog gewezen op de mogelijke conflicten tijdens de uitvoering van het werk met de daaruit voortvloeiende vertraging voor een deel van het gebouw en de eventuele weerslag ervan op de andere delen (die de kopers en de architecten niet zouden kunnen verhelpen ...), evenals de moeilijkheden om in voorkomend geval de aansprakelijkheid vast te stellen van de verschillende architecten, die geen vennoten zijn en ook niet hoofdelijk aansprakelijk.

Feitelijk is het pas op het ogenblik van de voorlopige of van de eindoplevering van de werken dat de koper terecht mag verwachten of zelfs eisen dat een door hem alleen aangewezen architect kan nagaan of de geleverde woning beantwoordt aan de eisen die in de akte van verkoop of van aanneming zijn gesteld. De amendementen, waarvan het ene als een kanbepaling, het andere als een verbodsbepaling is gesteld, beogen dat doel te bereiken.

Sans doute, le législateur peut limiter la liberté des conventions. Il faut cependant éviter de tomber d'un mal possible dans un autre. Or, le texte adopté, à une faible majorité, par la Commission rompt l'unité de l'entreprise, de sa conception et de son exécution.

La mission complète d'un architecte, qui assume, par voie de conséquence, la responsabilité entière de ses actes, comprend l'avant-projet, le projet, les détails d'exécution, le cahier des charges, le métré descriptif, le devis estimatif, la direction des travaux, les réceptions provisoire et définitive, la vérification des mémoires.

Diviser cette mission, comme le fait la proposition, en ne laissant à l'architecte convenu que l'avant-projet et le projet et en autorisant l'acquéreur à faire choix d'un autre architecte pour les autres devoirs, serait une disposition d'application souvent dangereuse, voire impossible.

Qu'on pense, par exemple, à la construction d'un immeuble à appartements multiples (comprenant des parties communes) ou d'un chantier de plusieurs maisons, dans laquelle l'entrepreneur pourrait recevoir des instructions différentes, ou même contradictoires, de plusieurs architectes, ou encore à la construction industrialisée en tout ou en partie, dont les procédés sont couverts souvent par des brevets, sinon même par des secrets de préfabrication, procédés que le promoteur devrait soumettre ou à tout le moins communiquer à des architectes choisis contre son gré.

Le risque est grand de réduire le nombre d'initiatives dans ces secteurs de la construction, dont les méthodes uniformes permettent de multiplier l'édification, plus rapide et moins coûteuse, de logements réclamés dans toutes les régions. Dans tous les cas, l'intervention de plusieurs architectes qui, pour partie de leurs devoirs, feraient double emploi, se traduirait par un supplément de prix, supporté en définitive par l'acquéreur.

On ne citera que pour mémoire les risques de conflits en cours d'exécution, avec les retards qu'ils provoqueraient dans une partie de l'entreprise avec répercussion possible sur les autres parties (dont les acquéreurs et architectes n'en pourraient mais...), et les difficultés d'apprécier les responsabilités éventuelles de plusieurs architectes, non associés ni solidaires, désignés par des parties différentes.

En fait, c'est au moment des réceptions provisoire et définitive des travaux que légitimement l'acquéreur peut souhaiter ou même exiger qu'un architecte désigné par lui seul contrôle la conformité du logement livré aux conditions de l'acte de vente ou de louage d'ouvrage et d'industrie. Les amendements, l'un en termes de permission, l'autre en termes d'interdiction, rencontrent ce souci.

J. GOFFART.