

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

19 april 2001

WETSVOORSTEL

**tot aanvulling van het Burgerlijk Wetboek
met een bepaling inzake de verplichting een
aannemingsovereenkomst te sluiten bij de
aankoop van bouwgrond**

(ingediend door de heer Geert Bourgeois)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

19 avril 2001

PROPOSITION DE LOI

**complétant le Code civil par
une disposition relative à l'obligation de
conclure un contrat d'entreprise lors
de l'achat de terrain à bâtir**

(déposée par M. Geert Bourgeois)

SAMENVATTING

Het valt steeds vaker voor dat verkopers van bouwgrond in verkavelingen de kopers verplichten in zee te gaan met henzelf of een door hun aangewezen aannemer of bouwpromotor voor de bouw van de op te richten woning. Deze beperking van het mededingingsrecht zet kwaad bloed bij kandidaatkopers, aannemers en architecten, aldus de indiener. Hij stelt voor dat een overeenkomst waarbij de koper, bij de aankoop van een perceel grond, zich er eveneens toe verbindt een aannemingsovereenkomst te sluiten met de verkoper of een door hem aangewezen of aan te wijzen derde, nietig zou zijn. De koper zou de nietigheid van de hele overeenkomst of het betrokken beding kunnen aanvoeren voor het verlijden van de authentieke akte.

RÉSUMÉ

Il arrive de plus en plus fréquemment que les vendeurs de terrain à bâtir situés dans des lotissements obligent les acheteurs à contracter avec eux-mêmes ou avec un entrepreneur ou promoteur immobilier qu'ils désignent pour la construction de l'habitation à ériger. L'auteur constate que cette restriction de la concurrence exaspère les candidats acheteurs, les entrepreneurs et les architectes. Aussi propose-t-il que soit frappé de nullité tout contrat par lequel l'acheteur s'engage, lors de l'acquisition d'une parcelle de terrain, à conclure un contrat d'entreprise avec le vendeur ou avec un tiers désigné ou à désigner par lui. L'acheteur pourrait invoquer la nullité de la globalité du contrat ou de la clause en question avant la passation de l'acte authentique.

AGALEV-ECOLO	:	<i>Anders gaan leven / Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales</i>
CVP	:	<i>Christelijke Volkspartij</i>
FN	:	<i>Front National</i>
PRL FDF MCC	:	<i>Parti Réformateur libéral - Front démocratique francophone-Mouvement des Citoyens pour le Changement</i>
PS	:	<i>Parti socialiste</i>
PSC	:	<i>Parti social-chrétien</i>
SP	:	<i>Socialistische Partij</i>
VLAAMS BLOK	:	<i>Vlaams Blok</i>
VLD	:	<i>Vlaamse Liberalen en Democraten</i>
VU&ID	:	<i>Volksunie&ID21</i>

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 50 0000/000 :	<i>Parlementair document van de 50e zittingsperiode + nummer en volgnummer</i>	DOC 50 0000/000 :	<i>Document parlementaire de la 50e législature, suivi du n° et du n° consécutif</i>
QRVA :	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>	QRVA :	<i>Questions et Réponses écrites</i>
CRIV :	<i>Integraal Verslag (op wit papier, bevat de bijlagen en het Beknopt Verslag, met kruisverwijzingen tussen Integraal en Beknopt Verslag)</i>	CRIV :	<i>Compte Rendu Intégral (sur papier blanc, avec annexes et CRA, avec renvois entre le CRI et le CRA)</i>
CRIV :	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)</i>	CRIV :	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)</i>
CRABV :	<i>Beknopt Verslag (op blauw papier)</i>	CRABV :	<i>Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)</i>
PLEN :	<i>Plenum (witte kaft)</i>	PLEN :	<i>Séance plénière (couverture blanche)</i>
COM :	<i>Commissievergadering (beige kaft)</i>	COM :	<i>Réunion de commission (couverture beige)</i>

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>
<i>Bestellingen :</i>	<i>Commandes :</i>
<i>Natieplein 2</i>	<i>Place de la Nation 2</i>
<i>1008 Brussel</i>	<i>1008 Bruxelles</i>
<i>Tel. : 02/ 549 81 60</i>	<i>Tél. : 02/ 549 81 60</i>
<i>Fax : 02/549 82 74</i>	<i>Fax : 02/549 82 74</i>
<i>www.deKamer.be</i>	<i>www.laChambre.be</i>
<i>e-mail : alg.zaken@deKamer.be</i>	<i>e-mail : aff.generales@laChambre.be</i>

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Bouwgrond wordt steeds schaarser en duurder, zeker in Vlaanderen.

Meer en meer wordt verkavelbare grond of worden hele verkavelingen door promotoren of aannemers gekocht.

Zij betalen soms een zeer hoge prijs per vierkante meter, zodat andere kandidaat-verkavelaars of -kopers geen kans maken.

Bij de verkoop van de kavels legt de verkoper dan de verplichting op om op het perceel een woning te laten oprichten door hemzelf of door een door hem aangewezen promotor of aannemer.

Dit zet kwaad bloed. De kandidaat-koper laat zijn oog vallen op een perceel, maar wil absoluut niet in zee met de verkoper voor zijn bouwproject. Hij kiest liever zelf een architect en aannemer of houdt helemaal niet van de sleutel-op-de-deur-stijl van de promotor, enz.

Ook aannemers en architecten zijn heel ontevreden over deze beperking van het mededingingsrecht.

Bepaalde gemeentebesturen bedingen nu reeds dat de verkavelaar een deel van de kavels vrij van dergelijke bouwverplichting verkoopt. Juridisch is dit echter niet afdwingbaar en dergelijk voluntaristisch handelen biedt in alle geval geen structurele oplossing voor het probleem.

De koper kan ook naar de rechtbank stappen en aanvoeren dat het contract nietig is omdat het voorwerp van de bouwverplichting te onbepaald is qua voorwerp. Het is evident dat ook dit geen goede oplossing biedt. De rechterlijke uitspraak kan jaren op zich laten wachten, de uitslag is onzeker en procederen kost geld. Bovendien kan een juridische spitsvondigheid wèl tot geligheid van het contract leiden.

Een laatste strohalm wordt geboden door de wet op de handelspraktijken (WHP). Deze verbiedt koppelverkoop. Het probleem is echter dat de WHP niet van toepassing is bij de verkoop van vastgoed.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les terrains à bâtir se font de plus en plus rares et leur prix ne cesse d'augmenter, en tout cas en Flandre.

Il est de plus en plus fréquent que des promoteurs ou des entrepreneurs achètent des terrains à lotir ou des lotissements entiers.

Ils paient quelquefois un prix très élevé au mètre carré, afin d'évincer d'autres candidats lotisseurs ou candidats acheteurs.

Lors de la vente des lots, le vendeur prévoit l'obligation d'ériger, sur la parcelle, une habitation construite par lui-même ou par un promoteur ou un entrepreneur désigné par lui.

Cette pratique a de quoi irriter. Le candidat acheteur aimerait acquérir une parcelle déterminée, mais ne tient absolument pas à ce que le vendeur se charge de la réalisation de son projet immobilier. Il préfère choisir lui-même un architecte et un entrepreneur ou n'est absolument pas convaincu par la formule clé sur porte proposée par le promoteur, etc.

Cette restriction de la concurrence irrite aussi fortement les entrepreneurs et les architectes.

Certaines administrations communales stipulent dès à présent que le lotisseur doit vendre une partie des lots sans imposer une telle obligation pour la construction de l'habitation. D'un point de vue juridique, cette stipulation n'a aucune force obligatoire et une telle initiative volontariste ne résout de toute façon pas le problème de façon structurelle.

L'acheteur peut également saisir le tribunal en arguant que le contrat est nul parce que l'objet de l'obligation de construire n'est pas déterminé avec une précision suffisante. Il est évident que cette démarche n'offre pas non plus une solution adéquate. Le jugement peut se faire attendre pendant plusieurs années, le résultat est incertain et la procédure, onéreuse. Qui plus est, une argutie juridique pourrait permettre d'établir la validité du contrat.

Dans la mesure où elle interdit les ventes couplées, la loi sur les pratiques du commerce pourrait offrir un dernier recours, si ce n'est qu'elle ne s'applique pas à la vente de biens immobiliers.

Dit wetsvoorstel wil voor dit maatschappelijk probleem een oplossing aanreiken door dergelijke «gedwongen koppelverkoop» te verbieden.

De vraag is hoe dergelijk verbod wettelijk het best geregeld wordt:

a. Uitbreiding van het verbod op gezamenlijk aanbod zoals bepaald in artikel 54 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, biedt geen oplossing.

Immers, de wet heeft alleen betrekking op de verkoop van roerende goederen. Bovendien heeft het verbod op gezamenlijk aanbod alleen betrekking op het aanbod, de reclameboodschap, de commerciële promotie, de voorafgaande aanlokking van klanten. In het stadium van de onderhandelingen tussen verkopers en verbruikers is het gezamenlijk aanbod niet gereguleerd. (Isabelle Buelens, «Gezamenlijk aanbod van producten en diensten (art. 54-62): inleiding» p. 120 in *Handels en economisch Recht, Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*).

Tenslotte gaat het hier ook niet over een gezamenlijk aanbod in de zin van artikel 54 WHP, dat meestal een gratis verkrijging of toch een verkrijging tegen gunstiger voorwaarden van het tweede product betreft.

b. Invoeging van een artikel in de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, de wet-Breyne, ligt evenmin voor de hand.

Deze wet heeft in essentie betrekking op bouw-, verbouw-, en uitbreidingswerken met betrekking tot huizen of appartementen. Bij dergelijke overeenkomsten gaan de rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstallen, met betrekking tot het te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, dadelijk op de koper over (artikel 4).

Dergelijke overeenkomst met bouwpromotoren moeten de toekomst mogelijk blijven.

Bovendien is de wet-Breyne alleen van toepassing op huizen en appartementen bestemd tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting.

c. Het beoogde algemene verbod wordt dus best in het Burgerlijk Wetboek ingeschreven. Het gaat om een

La présente proposition de loi vise à résoudre ce problème de société en interdisant ce genre de « vente couplée forcée ».

Reste à savoir quelle est la meilleure façon de concrétiser une telle interdiction par voie légale :

a. Etendre l'interdiction de toute offre conjointe, prévue à l'article 54 de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, n'offre pas de solution.

La loi ne s'applique en effet qu'à la vente de biens meubles. En outre, l'interdiction de faire une offre conjointe porte uniquement sur l'offre, le message publicitaire, la promotion commerciale, les actions préalables visant à appâter le client. Dans la phase de négociation entre vendeurs et consommateurs, l'offre conjointe n'est pas réglementée. (Isabelle Buelens, « *Gezamenlijk aanbod van producten en diensten (art. 54-62) : inleiding* », p. 120 in *Handels en economisch Recht, Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*).

En conclusion, il ne s'agit pas d'une offre conjointe au sens de l'article 54 de la loi sur les pratiques du commerce, cette disposition concernant généralement l'acquisition d'un second produit à titre gratuit ou, à tout le moins, à des conditions plus avantageuses.

b. Il ne paraît pas non plus évident de régler cette question en insérant un article dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (dite « loi Breyne »).

Ladite loi s'applique essentiellement aux travaux de construction, de transformation et d'agrandissement de maisons ou d'appartements. Dans le cadre des conventions s'y rapportant, les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes, afférents à la maison ou à l'appartement à construire ou en voie de construction, sont immédiatement transférés à l'acheteur (art. 4).

Il faut maintenir la possibilité de conclure de telles conventions avec des promoteurs immobiliers.

De surcroît, la loi Breyne ne s'applique qu'aux maisons et appartements destinés à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

c. Il convient dès lors d'inscrire l'interdiction générale visée dans le Code civil. Il s'agit en l'occurrence

relatieve nietigheid van de verplichte onderschrijving van een bouwovereenkomst in of naar aanleiding van de aankoopovereenkomst van een of meer percelen bouwgrond.

Het doet er niet toe of deze verplichting een clause van de overeenkomst tot aankoop van de grond is, dan wel een aparte overeenkomst die al dan niet gelijktijdig met de aankoopovereenkomst gesloten wordt, of nog een belofte of eenzijdige verbintenis tot het sluiten van een dergelijke aannemingsovereenkomst.

De aankoopovereenkomst moet op een manier gelijk aan het bepaalde in de artikelen 7, h en 13 van de Woningbouwwet vermelden dat de koper het recht heeft de nietigheid van de met de wet strijdige overeenkomst of de nietigheid van een dito beding in te roepen vóór het verlijden van de authentieke akte.

De notaris zal de koper in het kader van zijn informatieplicht uitdrukkelijk op deze wettelijke bepaling wijzen en hem de vraag stellen of hij al dan niet een bouwovereenkomst of belofte dan wel eenzijdige verbintenis tot het sluiten van een bouwovereenkomst met de verkoper of een door deze aan te wijzen derde gesloten heeft. Indien dit het geval is zal de notaris in de akte uitdrukkelijk vermelden dat hij de koper op deze wettelijke bepaling gewezen heeft en dat deze de nietigheid niet wenst in te roepen.

Geert Bourgeois (VU&ID)

d'une nullité relative de l'obligation de souscrire un contrat de construction dans le cadre ou à l'occasion de la conclusion du contrat d'acquisition d'une ou de plusieurs parcelles de terrain à bâtir.

Il est sans importance que cette obligation soit imposée par une clause du contrat d'acquisition du terrain, par un contrat distinct conclu ou non en même temps que le contrat d'acquisition ou encore par une promesse ou un engagement unilatéral de conclure un tel contrat d'entreprise.

Le contrat d'acquisition doit, d'une manière identique à ce qui est prévu aux articles 7, h), et 13 de la loi Breyne, mentionner que l'acheteur a le droit d'invoquer la nullité du contrat ou d'une clause, contraire à la loi, avant la passation de l'acte authentique.

Dans le cadre de son devoir d'information, le notaire attirera expressément l'attention de l'acheteur sur cette disposition légale et lui demandera s'il a conclu un contrat de construction ou s'il a fait la promesse ou pris l'engagement unilatéral de conclure un contrat de construction avec le vendeur ou avec un tiers à désigner par ce dernier. Si tel est le cas, le notaire mentionnera expressément dans l'acte qu'il a informé l'acheteur de cette disposition légale et que ce dernier n'a pas souhaité invoquer la nullité.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

Deze wet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1592*bis* ingevoegd, luidend als volgt:

«Art. 1592*bis*. De overeenkomst waarbij de koper, bij de aankoop van een of meer percelen grond, zich verbindt tot het sluiten van een aannemingsovereenkomst voor het oprichten van een gebouw op dat perceel of die percelen, met de verkoper van de grond of een door deze aangewezen of aan te wijzen derde, is nietig.

De overeenkomst bedoeld in het eerste lid moet in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, vermelden dat de koper het recht heeft de nietigheid van een met het eerste lid strijdige overeenkomst of van een dergelijk beding, in te roepen.

De ene of de andere nietigheid kan naar keuze door de koper worden aangevoerd vóór het verlijden van de authentieke akte.».

8 maart 2001

Geert BOURGEOIS (VU&ID)
Fred ERDMAN (SP)
Thierry GIET (PS)
Jacqueline HERZET (PRL FDF MCC)
Yves LETERME (CVP)
Jef TAVERNIER (AGALEV-ECOLO)

PROPOSITION DE LOIArticle 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Un article 1592*bis*, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Art. 1592*bis*. Le contrat par lequel l'acheteur s'engage, lors de l'acquisition d'une ou de plusieurs parcelles de terrain, à conclure un contrat d'entreprise pour la construction d'un immeuble sur cette ou ces parcelles avec le vendeur du terrain ou avec un tiers désigné ou à désigner par celui-ci, est nul.

Le contrat visé à l'alinéa 1^{er} doit en tout cas mentionner, dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acheteur a le droit d'invoquer la nullité d'un contrat contraire à l'alinéa 1^{er} ou d'une telle clause.

L'une ou l'autre de ces nullités peut être invoquée au choix par l'acheteur avant la passation de l'acte authentique. »

8 mars 2001