

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

16 mei 2002

**WETSVOORSTEL**

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

AMENDEMENTEN

Nr. 1 VAN DE HEER **BOURGEOIS**

Art. 2

**Dit artikel vervangen als volgt :**

«Art. 2 — In de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen wordt een nieuw artikel 2bis ingevoegd, luidend als volgt :

«Art. 2bis. — Het beding waarbij de koper zich bij de aankoop van één of meer percelen grond, verbindt tot het sluiten van een aannemingsovereenkomst voor het oprichten van een gebouw op dat perceel of op die percelen, met de verkoper van de grond of een door hem aangewezen of aan te wijzen derde, is nietig.

De verkoopovereenkomst bedoeld in het eerste lid moet in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en

Voorgaand document :

Doc 50 **1201/ (2000/2001) :**

001 : Wetsvoorstel van de heer Bourgeois.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

16 mai 2002

**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**

AMENDEMENTS

N° 1 DE M. **BOURGEOIS**

Art. 2

**Remplacer cet article par la disposition suivante :**

« Art. 2 — Dans la Loi réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, il est inséré un article 2bis, libellé comme suit :

« Art. 2bis. — « La clause par laquelle 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 nulle.

Le contrat de vente visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> doit en tout cas mentionner, dans un alinéa distinct et en caractères

Document précédent :

Doc 50 **1201/ (2000/2001) :**

001 : Proposition de loi de M. Bourgeois.

*vette lettertekens vermelden dat de koper het recht heeft de nietigheid in te roepen van de met het eerste lid strijdige beding.*

*Deze nietigheid kan door de koper worden ingeroepen ten laatste bij de aanvang van de uitvoering van de aannemingsovereenkomst. De aannemingsovereenkomst wordt onweerlegbaar geacht aan te vangen ten vroegste één maand na het verlijden van de notariële akte».*

#### VERANTWOORDING

Dit amendement heeft grotendeels dezelfde inhoud als het oorspronkelijk artikel 2 van het wetsvoorstel.

De wijzigingen zijn de volgende :

– Zoals gesuggereerd in de hoorzittingen wordt de tekst ingevoegd in de wet Breyne en niet langer in het Burgerlijk Wetboek.

– Er wordt duidelijk bepaald dat de nietigheid betrekking heeft op het beding in de aankoopakte van de grond waarbij de koper zich verbindt tot het bouwen met de verkoper van de grond of een door hem aangewezen derde, en niet op de volledige aankoopakte van de grond. Het ligt immers in de lijn van de verwachtingen dat de meeste kopers er de voorkeur zullen aan geven om niet af te zien van de aankoop van de grond, maar slechts van de bouwverplichting.

– De nietigheid kan worden aangevoerd voor, tijdens en na het verlijden van de notariële akte m.b.t. de aankoop van de grond. We stellen dit zo voor om te vermijden dat de koper onder druk zou worden gezet. Deze druk blijft mogelijk zolang de koper de grond niet definitief heeft verworven. Om te vermijden dat de aannemingsovereenkomst reeds uitvoering kent voor de notariële akte wordt verleden, voeren we een onweerlegbaar vermoeden in dat de aannemingsovereenkomst ten vroegste één maand na het verlijden van de notariële akte een aanvang neemt.

Het spreekt vanzelf dat een voorzichtige aannemer de koper van de woning met een aangetekende brief of een ander communicatiemiddel dat dezelfde rechtskracht heeft ervan op de hoogte zal brengen dat hij zich voorneemt met de uitvoering van de aannemingsovereenkomst te starten. Het lijkt ons evenwel niet nodig dat deze verplichting *expressis verbis* op te nemen in de tekst van de wet.

#### Nr. 2 VAN DE HEER BOURGEOIS

##### Art. 2bis (nieuw)

#### Een artikel 2bis invoegen, luidend als volgt :

«Art. 2bis. — In dezelfde wet wordt een artikel 2ter ingevoegd, luidend als volgt :

«Art. 2ter. — Met uitzondering van de overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van artikel 1 van deze wet ressorteren, mag een aannemings-

*res différents et gras, que l'acheteur a le droit d'invoquer la nullité de la clause contraire à l'alinéa 1<sup>er</sup>.*

*Cette nullité peut être invoquée par l'acheteur au plus tard au début de l'exécution du contrat d'entreprise. Le contrat d'entreprise est réputé prendre cours de manière irréfragable au plus tôt un mois après la passation de l'acte notarié. ».*

#### JUSTIFICATION

Le présent amendement reprend en grande partie le contenu de l'article 2 de la proposition de loi à l'examen.

Les modifications suivantes y ont été apportées:

– comme suggéré lors des auditions, le texte est inséré dans la loi Breyne et non plus dans le Code civil ;

– il est clairement prévu que la nullité porte sur la clause insérée dans l'acte d'acquisition et par laquelle l'acheteur s'engage à construire avec le vendeur du terrain ou avec un tiers désigné par celui-ci, et non sur l'ensemble de l'acte d'acquisition du terrain. Il est en effet probable que la plupart des acheteurs préféreront non pas renoncer à l'achat du terrain, mais uniquement à l'obligation de construire ;

– la nullité peut être invoquée avant, pendant et après la passation de l'acte notarié relatif à l'achat du terrain. Nous proposons cette modalité afin d'éviter que l'acheteur soit mis sous pression. Cette pression reste possible tant que l'acheteur n'a pas acquis définitivement le terrain. Pour éviter que l'exécution du contrat d'entreprise ne débute avant la passation de l'acte notarié, nous instaurons une présomption irréfragable en vertu de laquelle le contrat d'entreprise prend cours, au plus tôt, un mois après la passation de l'acte notarié.

Il va sans dire qu'un entrepreneur prudent informera l'acheteur de l'habitation, par lettre recommandée ou par tout autre moyen de communication ayant la même force juridique, de son intention de commencer l'exécution du contrat d'entreprise. Il ne nous semble toutefois pas nécessaire d'inscrire expressément cette obligation dans le texte de la loi.

#### N° 2 DE M. BOURGEOIS

##### Article 2bis (nouveau)

#### Insérer un article 2bis, libellé comme suit :

« Art. 2bis. — Un article 2ter, libellé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Art. 2ter. — À l'exception des contrats relevant du champ d'application de l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi, un contrat d'entreprise relatif à la construction d'un

overeenkomst met betrekking tot een op te richten gebouw ten vroegste worden gesloten na het verlijden van de notariële akte met betrekking tot het perceel of de percelen.

De opdrachtgever heeft het recht de nietigheid van de aannemingsovereenkomst in te roepen uiterlijk bij het begin van de uitvoering van de overeenkomst. De aannemingsovereenkomst wordt onweerlegbaar geacht aan te vangen en vroegste één maand na het verlijden van de notariële akte.»».

#### VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe te verhinderen dat een koper van een stuk bouwgrond onder druk zou worden gezet om een aannemingsovereenkomst te sluiten zonder dat in de koopovereenkomst met betrekking tot de grond wordt verwezen naar een bouwverplichting.

Dit is de dagdagelijkse praktijk : de verkopers van de grond weigeren immers dikwijls de grond over te dragen vooraleer de aannemingsovereenkomst werd afgesloten.

In een markt waar de grond schaars is, zet dit kandidaat kopers onder druk om met een bepaalde aannemer te bouwen.

Voor het overige kan worden verwezen naar de toelichting bij het vorige amendement.

#### Nr. 3 VAN DE HEER BOURGEOIS

##### Art. 2ter (nieuw)

##### **Een artikel 2ter invoegen, luidend als volgt :**

«Art. 2ter. — In dezelfde wet wordt een artikel 2quater ingevoegd, luidend als volgt :

«Art. 2quater. — Met het sluiten van een aannemingsovereenkomst wordt gelijkgesteld : eender welke rechtshandeling waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of een recht daartoe te verlenen, evenals elke rechtshandeling voorafgaand aan of leidend tot dergelijke verbintenis.»».

#### VERANTWOORDING

Noodzakelijke uitbreiding van het toepassingsgebied.

Geert BOURGEOIS (VU-ID)

immeuble ne peut être conclu, au plus tôt, qu'après la passation de l'acte notarié concernant la (ou les) parcelle(s).

Le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité du contrat d'entreprise au plus tard au début de l'exécution de celui-ci. Le contrat d'entreprise est présumé prendre cours de manière irréfragable au plus tôt un mois après la passation de l'acte notarié ».

#### JUSTIFICATION

Le présent amendement tend à empêcher que l'acheteur d'une parcelle de terrain à bâtir ne soit mis sous pression pour conclure un contrat d'entreprise sans que l'on ne mentionne dans le contrat d'acquisition du terrain, une obligation pour la construction de l'habitation.

C'est pratique courante : les vendeurs du terrain refusent en effet souvent de céder le terrain avant que le contrat d'entreprise ne soit conclu.

Dans un marché où les terrains se font de plus en plus rares, le candidat acheteur est mis sous pression pour construire avec un entrepreneur déterminé.

Pour le reste, l'on peut également renvoyer à la justification de l'amendement précédent.

#### N° 3 DE M. BOURGEOIS

##### Article 2ter (nouveau)

##### **Insérer un article 2ter, libellé comme suit :**

« Art. 2ter. — Un article 2quater, libellé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Art. 2quater. — Est assimilé à la conclusion d'un contrat d'entreprise tout acte juridique par lequel on souscrit l'engagement de construire ou de faire construire un tel immeuble ou d'accorder un droit à cet effet, de même que tout acte juridique préalable ou donnant lieu à un tel engagement ».

#### JUSTIFICATION

Nécessité d'élargir le champ d'application.