

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

22 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. 4 VAN DE HEER **BOURGEOIS**

Art. 2^{quater} (nieuw)

Een artikel 2^{quater} invoegen, luidend als volgt :

«Art. 2^{quater}. — In dezelfde wet wordt een artikel 2^{quinquies} ingevoegd, luidend als volgt :

«Art. 2^{quinquies}. — Elke authentieke akte tot overdracht van een perceel grond vermeldt letterlijk de tekst van de artikelen 2^{bis} en 2^{ter}.».».

VERANTWOORDING

Ter maximale bescherming van de koper is het nuttig de tekst van de nieuwe artikelen 2^{bis} en 2^{ter} op te nemen in elke notariële akte waarbij een perceel grond wordt overgedragen. Dit garandeert dat elke koper op de hoogte is van de bepalingen van de nieuwe wet.

Voorgaande documenten :

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

001 : Wetsvoorstel van de heer Bourgeois
002 : Amendementen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

22 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° 4 DE M. **BOURGEOIS**

Art. 2^{quater} (nouveau)

Insérer un article 2^{quater}, libellé comme suit :

« Art. 2^{quater}. — Un article 2^{quinquies}, libellé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Art. 2^{quinquies}. — Tout acte authentique de cession d'une parcelle de terrain mentionne explicitement le texte des articles 2^{bis} et 2^{ter}. ».».

JUSTIFICATION

Afin de protéger au maximum l'acheteur, il est opportun de reprendre le texte des nouveaux articles 2^{bis} et 2^{ter} dans tout acte notarié concernant la cession d'une parcelle de terrain. On aura ainsi la garantie que tout acheteur sera au courant des dispositions de la nouvelle loi.

Documents précédents :

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

001 : Proposition de loi de M. Bourgeois.
002 : Amendements.

Nr. 5 VAN DE HEER **BOURGEOIS**

Art. 3 (nieuw)

Een artikel 3 invoegen, luidend als volgt :

«Art. 3. — In artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect wordt het woord «particulieren» vervangen door de woorden «titularissen van een bouwvergunning».

VERANTWOORDING

De wet van 20 februari 1939 dateert van een periode dat de bouwpromotie nog niet bekend was.

Dit amendement dient de duidelijkheid : voortaan is het duidelijk dat diegene die een bouwvergunning aanvraag en kreeg verplicht is om een beroep te doen op een architect, ongeacht of het om een particulier, dan wel om een vennootschap gaat.

Dit geldt meer bepaald enerzijds voor de verkooppromotor, d.i. de natuurlijke of de rechtspersoon die de eigendom van een uit te voeren bouwwerk onder bezwarende titel overdraagt of zich daartoe tegenover de verwerfer verbindt voor de voltooiing of de oplevering en anderzijds voor de verhuurpromotor die het genot van een bouwwerk dat hij belooft te realiseren overeenkomstig een door de promotor goedgekeurd ontwerp, onder bezwarende titel voor meer dan negen jaar afstaat of belooft af te staan.

Nr. 6 VAN DE HEER **BOURGEOIS**

Art. 4 (nieuw)

Een artikel 4 invoegen, luidend als volgt :

«In de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect wordt een artikel 4bis ingevoegd, luidend als volgt :

«Art. 4bis. — § 1. De koper die een onroerend goed verwerft onder het toepassingsgebied van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woning, moet een beroep doen op de medewerking van een raadgevend architect, die toezicht uitoefent op de deugdelijkheid van de plannen, de wijze van uitvoering van de werken, en de opleveringsverrichtingen. De overeenkomst tussen de koper en de raadgevende architect vormt het voorwerp van een schriftelijke overeenkomst waarin de verplichtingen van de raadgevende architect duidelijk worden omschreven. Deze overeenkomst wordt meegedeeld aan de architect-ontwerper, die overeenkomstig artikel 4 wordt aangesteld.

N° 5 DE M. **BOURGEOIS**

Article 3 (nouveau)

Insérer un article 3, libellé comme suit :

« Art. 3. — À l'article 4, alinéa 1^{er}, de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, le mot « particuliers » est remplacé par les mots « titulaires d'un permis de bâtir ».

JUSTIFICATION

La loi du 20 février 1939 date d'une époque où la promotion immobilière n'était pas encore connue.

Le présent amendement tend à clarifier la situation : il sera désormais clair qu'une personne ayant demandé et reçu un permis de bâtir sera obligé de faire appel à un architecte, qu'il s'agisse d'un particulier ou d'une société.

Cela vaut plus précisément, d'une part, pour le promoteur de vente, c'est-à-dire la personne physique ou morale qui cède, à titre onéreux, la propriété d'un ouvrage à réaliser ou qui s'y engage vis-à-vis de l'acquéreur pour ce qui est de la réalisation ou de la réception des travaux, et, d'autre part, pour le promoteur de location qui cède ou promet de céder, à titre onéreux et pour plus de neuf ans, la jouissance de l'ouvrage qu'il promet de réaliser conformément à un projet approuvé par le promoteur.

N° 6 DE M. **BOURGEOIS**

Art. 4 (nouveau)

Insérer un article 4 libellé comme suit :

« Il est inséré dans la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, un article 4bis, libellé comme suit :

« Art. 4bis. — § 1^{er}. L'acheteur qui acquiert un bien immobilier dans le cadre de la loi du 9 juillet 1971 réglant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, doit faire appel à la collaboration d'un architecte-conseil, qui contrôle la conformité des plans, l'exécution des travaux et les formalités de réception. L'accord entre l'acheteur et l'architecte-conseil fait l'objet d'un contrat écrit, définissant clairement les obligations de l'architecte-conseil. Ce contrat est communiqué à l'architecte-concepteur qui est engagé conformément à l'article 4.

§ 2. Wanneer overeenkomstig § 1 een raadgevend architect wordt aangesteld naast de architect-ontwerper, wordt daardoor het totale honorarium ten laste van de koper, niet verhoogd.

§ 3. Behalve wanneer het anders overeengekomen is, geschiedt de verdeling van het honorarium op de volgende wijze : de architect-ontwerper heeft recht op twee derden van het totale honorarium, de raadgevende architect heeft recht op het andere derde.

§ 4. De aansprakelijkheid van iedere architect wordt beperkt tot de eigen opdracht. ».

VERANTWOORDING

§ 1. Deze paragraaf voert voor de koper die een onroerend goed verwerft in het kader van de wet Breyne de verplichting in om een beroep te doen op een eigen raadgevende architect. Het spreekt voor zich dat de raadgevende architect zijn taak in volledige onafhankelijkheid van de architect-ontwerper en van de promotor moet uitoefenen.

De raadgevende architect wordt belast met het toezicht op de plannen, uitvoeringstekeningen en bestekken, op de uitvoering van de werken en met de bijstand van de koper bij de opleveringsverrichtingen. Het is in essentie zijn taak om specifiek op te treden als raadgever van de koper, en ervoor te zorgen dat diens belangen niet in het gedrang komen. De raadgevende architect zal dus, indien nodig, opmerkingen moeten maken bij de uitvoering van de werken, en bij het PV van oplevering. Als zou blijken dat de raadgevende architect zijn bijstandsverplichting van de koper niet naar behoren heeft vervuld, zal zijn eigen aansprakelijkheid desgevallend in het gedrang komen.

De overeenkomst tussen de koper en zijn raadgevende architect moet schriftelijk worden vastgelegd. Opdat de architect-ontwerper op de hoogte zou zijn van de identiteit van de raadgevende architect en van diens opdracht, moet deze overeenkomst worden meegedeeld aan de architect-ontwerper (d.i. de architect die overeenkomstig artikel 4 van deze wet werd aangesteld).

§ 2. Net zoals bij de notarissen mag de aanstelling van een tweede raadgevende architect niet tot gevolg hebben dat meer ereloon zou moeten betaald worden. Paragraaf 2 van dit artikel is derhalve geïnspireerd op art. 13 van het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen.

§ 3. De beide architecten kunnen vrij het ereloon onder elkaar verdelen. Indien zij niet tot een andersluidende overeenkomst komen komt 1/3 van het honorarium toe aan de raadgevende architect en 2/3 aan de ontwerper.

Deze verdeelsleutel is billijk en houdt rekening met de verdeling van, het takenpakket en de verantwoordelijkheden van de beide architecten.

§ 2. L'engagement d'un architecte-conseil en plus de l'architecte-concepteur, conformément au § 1^{er}, n'aura pas pour effet d'augmenter le montant total des honoraires portés en compte à l'acheteur.

§ 3. Sauf convention contraire, les honoraires sont répartis de la manière suivante : deux tiers du montant total des honoraires pour l'architecte-concepteur et un tiers pour l'architecte-conseil.

§ 4. La responsabilité de chaque architecte reste limitée à sa propre mission. ».

JUSTIFICATION

§ 1^{er}. Ce paragraphe impose à l'acheteur qui acquiert un bien immobilier dans le cadre de la loi Breyne de faire lui-même appel à un architecte conseil. Il va sans dire que l'architecte conseil doit exécuter sa mission de façon totalement indépendante de l'architecte concepteur et du promoteur.

L'architecte conseil est chargé de contrôler les plans, desins d'exécution et cahiers des charges, l'exécution des travaux et d'assister l'acheteur lors de la réception. Sa mission consiste essentiellement à conseiller l'acheteur et à défendre les intérêts de celui-ci. L'architecte conseil devra dès lors, au besoin, formuler de observations au sujet de l'exécution des travaux et du procès-verbal de réception. S'il s'avérait que l'architecte conseil ne s'est pas dûment acquitté de sa mission d'assistance de l'acheteur, c'est sa responsabilité qui pourrait, le cas échéant, être engagée.

La convention conclue entre l'acheteur et son architecte conseil doit être mise par écrit. Afin que l'architecte concepteur soit informé de l'identité de l'architecte conseil et de la mission de celui-ci, cette convention doit être communiquée à l'architecte concepteur (c'est-à-dire l'architecte désigné conformément à l'article 4 de la loi).

§ 2. Tout comme pour les notaires, la désignation d'un second architecte conseil ne peut entraîner d'augmentation des honoraires. Le § 2 de cet article s'inspire dès lors de l'article 13 de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires.

§ 3. Les architectes peuvent se partager librement les honoraires. Sauf convention contraire, un tiers des honoraires revient à l'architecte conseil et deux tiers au concepteur.

La clé de répartition est équitable et tient compte de la répartition des tâches et des responsabilités des deux architectes.

Zij is geïnspireerd op artikel 14 van het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria van de architecten en op artikel 10 van de deontologische regel met betrekking tot de aanvullende tussenkomst van architecten in geval van tegenstelling van belangen, die door de Nationale Raad van de Architecten werd goedgekeurd op 31 januari 1992.

Uiteraard valt het deel van het honorarium ten laste van diegene die een beroep deed op de architect. Derhalve zal de titularis van de bouwvergunning (meestal de promotor) 2/3 van het honorarium moeten betalen aan de architect-ontwerper, terwijl de koper 1/3 van het ereloon zal moeten betalen aan de raadgevende architect.

§ 4. Deze paragraaf spreekt voor zich.

Geert BOURGEOIS (VU-ID)

Elle s'inspire de l'article 14 de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires et de l'article 10 du règlement de déontologie concernant l'intervention complémentaire d'architectes en cas d'opposition d'intérêts, adopté le 31 janvier 1992 par le conseil national des architectes.

Il est clair que les honoraires sont supportés par celui qui a fait appel à l'architecte. Il s'ensuit que le titulaire du permis de bâtir (généralement le promoteur) paiera deux tiers des honoraires à l'architecte concepteur, alors que l'acheteur paiera un tiers des honoraires à l'architecte conseil.

§ 4. Ce paragraphe n'appelle aucun commentaire.