

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

23 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. 7 VAN MEVROUW **SCHAUVLIEGE**
(Subamendement op amendement nr. 1)

Art. 2

Dit artikel wijzigen als volgt :

A) In het tweede lid van het voorgestelde artikel de woorden «bedoeld in het eerste lid» weglaten.

B) Het voorgestelde derde lid vervangen als volgt :

«Deze nietigheid kan door de koper worden ingeroepen uiterlijk op het ogenblik van het sluiten van de aannemingsovereenkomst.

De aannemingsovereenkomst kan ten vroegste worden gesloten na het verlijden van de authentieke akte met betrekking tot het perceel of de percelen grond die zijn aangekocht.».

Voorgaande documenten :

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

001 : Wetsvoorstel van de heer Bourgeois
002 en 003 : Amendementen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

23 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° 7 DE MME **SCHAUVLIEGE**
(Sous-amendement à l'amendement n° 1)

Art. 2

Apporter les modifications suivantes :

A) dans l'article 2bis, alinéa 2, proposé, supprimer les mots « visé à l'alinéa 1^{er} » ;

B) remplacer l'alinéa 3 proposé par la disposition suivante :

« Cette nullité peut être invoquée par l'acheteur au plus tard au moment de la conclusion du contrat d'entreprise.

Le contrat d'entreprise peut être conclu au plus tôt après la passation de l'acte authentique relatif à la parcelle ou aux parcelles de terrain achetées. ».

Documents précédents :

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

001 : Proposition de loi de M. Bourgeois.
002 et 003 : Amendements.

VERANTWOORDING

1. De bedingen bedoeld in het eerste lid zullen niet steeds in de koopovereenkomst zelf zijn vervat, maar kunnen ook opgenomen zijn in een andere overeenkomst.

2. Zo de nietigheid slechts vóór het verlijden van de authentieke akte kan worden ingeroepen, loopt de potentiële koper het risico dat de verkoper zal afzien van de koop wanneer de koper de bouwgrond wil kopen zonder verdere verplichtingen inzake de leuze van aannemer of bouwpromotor. De nietigheid moet dus ook nog na het verlijden van de koopakte kunnen worden ingeroepen.

Het gaat evenwel niet op dat de nietigheid ook nog na het sluiten van de aannemingsovereenkomst en tot op het ogenblik van de aanvang van de werken kan worden opgeworpen. Hierdoor zou er een al te grote rechtsonzekerheid in hoofde van de aannemer ontstaan. Eens de grond is verkocht, valt de druk van de koper weg. Hij/zij dient dan zelf de gevolgen te dragen van aangegane bedingen en overeenkomsten.

Nr. 8 VAN MEVROUW **SCHAUVLIEGE**

Art. 3 (*nieuw*)

Een artikel 3 invoegen luidende als volgt :

«Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de twaalfde maand na die waarin zij is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.»

VERANTWOORDING

Aannemers die op het ogenblik van de bekendmaking van de wet in het Belgisch Staatsblad reeds bouwgronden hebben aangekocht maar nog niet verkocht, moeten over een voldoende tijdsruimte beschikken gedurende dewelke zij de gelegenheid hebben zich eerst van die gronden te ontdoen. Zoniet kunnen hun aannemingsactiviteiten in gedrang komen.

Joke **SCHAUVLIEGE** (CD&V)

JUSTIFICATION

1. Les clauses visées à l'alinéa 1^{er} ne seront pas toujours inscrites dans le contrat de vente proprement dit. Elles peuvent également figurer dans un autre contrat.

2. Si la nullité ne peut être invoquée qu'avant la passation de l'acte authentique, l'acheteur potentiel risque de voir le vendeur renoncer à l'opération, si l'acheteur veut acheter le terrain à bâtir sans autres obligations concernant le choix de l'entrepreneur ou du promoteur immobilier. La nullité doit donc pouvoir être invoquée également après la passation de l'acte d'acquisition.

Il est cependant exclu que la nullité puisse encore être invoquée après la conclusion du contrat d'entreprise, et ce, jusqu'au début des travaux. En effet, cette possibilité créerait une trop grande insécurité juridique dans le chef de l'entrepreneur. Une fois le terrain vendu, la pression sur l'acquéreur disparaît. À partir de ce moment, il doit dès lors assumer lui-même les conséquences des clauses et des contrats conclus.

N° 8 DE MME **SCHAUVLIEGE**

Art. 3 (*nouveau*)

Insérer un article 3, libellé comme suit :

« Art. 3. – La présente loi entre en vigueur le premier jour du douzième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*. ».

JUSTIFICATION

Les entrepreneurs qui, au moment de la publication de la loi au *Moniteur belge*, ont déjà acquis des terrains à bâtir, mais ne les ont pas encore vendus, doivent disposer d'un laps de temps suffisant pour pouvoir vendre d'abord ces terrains. À défaut, leurs activités d'entreprise risquent d'être menacées.