

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

30 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. 9 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 1bis ingevoegd luidend als volgt :*

«Art. 1bis. — § 1. *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 huis 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 vette lettertekens vermelden dat de koper het recht heeft de nietigheid van de met het eerste lid strijdige beding in te roepen.*

Voorgaande documenten :

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

001 : Wetsvoorstel van de heer Bourgeois  
002 tot 004 : Amendementen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

30 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° 9 DE M. **BOURGEOIS**

Art. 2

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

«Art. 2. — *Dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, il est inséré un article 1<sup>er</sup>bis (nouveau), libellé comme suit :*

«Art. 1<sup>er</sup>bis. — § 1<sup>er</sup>. *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'une maison 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 différents et gras, que l'acheteur a le droit d'invoquer la nullité de la clause contraire à l'alinéa 1<sup>er</sup>.*

Documents précédents :

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

001 : Proposition de loi de M. Bourgeois.  
002 à 004 : Amendements.

*Deze nietigheid kan door de koper worden ingeroepen ten laatste bij het begin van de uitvoering van de overeenkomst. De aannemingsovereenkomst wordt onweerlegbaar geacht te worden uitgevoerd ten vroegste 1 maand na het verlijden van de notariële akte».*

*§ 2. Een aannemingsovereenkomst met betrekking tot een op te richten huis kan 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 ten laatste bij het begin van de uitvoering van de overeenkomst. De aannemingsovereenkomst wordt onweerlegbaar geacht te beginnen ten vroegste één maand na het verlijden van de notariële akte.*

*§ 3. Met het sluiten van een aannemingsovereenkomst wordt gelijkgesteld: eender welke rechtshandeling waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of een recht daartoe te verlenen, evenals elke rechtshandeling voorafgaand aan en leidende tot dergelijke verbintenis.*

*§ 4. Elke authentieke verkoopakte van een perceel grond vermeldt letterlijk de tekst van de §§ 1, 2 en 3».».*

#### VERANTWOORDING

Dit nieuwe amendement integreert de amendementen 1, 2, 3 en 4 in een nieuw artikel.

Het komt tegemoet aan de opmerking van de regering dat de inhoud van deze amendementen beter in één tekst geïntegreerd wordt.

#### § 1.

Inhoudelijk heeft dit amendement grotendeels dezelfde inhoud als het oorspronkelijke 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 met betrekking tot de aankoop van de grond. We stellen dit zo voor, om te vermijden dat

*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 être mis à exécution de manière irréfragable au plus tôt un mois après la passation de l'acte notarié.*

*§ 2. Un contrat d'entreprise relatif à la construction d'une maison 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.*

*§ 3. 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 immeuble ou d'accorder un droit à cet effet, de même que tout acte juridique préalable ou donnant lieu à un tel engagement.*

*§ 4. Tout acte de vente authentique d'une parcelle de terrain mentionne explicitement le texte des § 1<sup>er</sup>, 2 et 3.».».*

#### JUSTIFICATION

Ce nouvel amendement regroupe les amendements nos 1, 2, 3 et 4 dans un nouvel article.

Il est ainsi tenu compte des observations formulées par le gouvernement, qui a estimé préférable de regrouper l'ensemble de ces amendements en un seul article.

#### § 1<sup>er</sup>.

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

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 zal verwittigen dat hij zich voorneemt met de uitvoering van de aannemingsovereenkomst te starten. Het lijkt ons evenwel niet nodig deze verplichting niet *expressis verbis* op te nemen in de tekst van de wet.

#### § 2.

Deze paragraaf wil verhinderen dat een koper van een stuk bouwgrond onder druk zou worden gezet om een aannemingsovereenkomst af te sluiten zonder dat in de koopovereenkomst met betrekking tot de grond verwezen wordt naar een bouwverplichting.

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

#### § 3.

Deze paragraaf bepaalt een noodzakelijke uitbreiding van het toepassingsgebied.

#### § 4.

Om de koper maximaal te beschermen is het nuttig de tekst van deze paragrafen 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.

In § 4 werd, op suggestie van de regering, 'akte tot overdracht' vervangen door 'verkoopakte'.

Nr. 10 VAN DE HEER **BOURGEOIS**  
(Subamendement op amendement nr. 6)

- A) In § 1, het woord «toezicht» vervangen door het woord «controle»;**
- B) § 2 en § 3 weglaten;**
- C) § 4 hernoemen tot § 2.**

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 avertira 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.

#### § 2

Ce paragraphe 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.

#### § 3.

Ce paragraphe répond à la nécessité d'élargir le champ d'application.

#### § 4.

Afin de protéger au maximum l'acheteur, il est opportun de reprendre le texte de ces paragraphes 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.

Au § 4, les mots «acte de cession» ont été remplacés par les mots «acte de vente», ainsi qu'il a été suggéré par le gouvernement.

N° 10 DE M. **BOURGEOIS**  
(Sous-amendement à l'amendement n° 6)

- A) au § 1<sup>er</sup>, dans le texte néerlandais, remplacer le mot «toezicht» par le mot «controle» ;**
- B) supprimer les §§ 2 et 3 ;**
- C) renuméroter le § 4 en § 2.**

## VERANTWOORDING

A) Om elke verwarring met de notie 'dagelijks toezicht' te vermijden, stellen we voor het woord 'controle' te gebruiken. De raadgevende architect, die door de koper wordt aangesteld, oefent dus controle uit op de deugdelijkheid van het concept en op de uitvoering van de plannen.

De opdracht van de raadgevende architect ligt vooral in het bijstaan van de koper, zoals reeds uiteengezet in de toelichting bij amendement nr. 6.

B) Aangezien het honorarium van de architecten niet het voorwerp vormt van een wettelijke regeling, stellen we voor de §§ 2 en 3 te schrappen.

C) Vereist geen commentaar.

Nr. 11 VAN DE HEER **BOURGEOIS**  
(subamendement op amendement nr. 9)

**In § 2 van het voorgestelde artikel 2, tussen het woord «aannemingsovereenkomst» en de woorden «met betrekking tot», de woorden «met de verkoper van de grond of een door hem aangewezen of aan te wijzen derde» invoegen.**

## VERANTWOORDING

Noodzakelijke aanvulling uniformiteit met paragraaf 1.

Geert BOURGEOIS (VU-ID)

## JUSTIFICATION

A) Afin d'éviter toute confusion avec la notion de «*dagelijks toezicht*», nous proposons d'utiliser le mot «*controle*». L'architecte-conseil, désigné par l'acheteur, contrôle en effet la qualité du projet et l'exécution des plans.

La mission de l'architecte-conseil consiste surtout à assister l'acheteur, ainsi qu'il a déjà été indiqué dans la justification de l'amendement n° 6.

B) Étant donné que les honoraires des architectes ne sont pas fixés par la loi, nous proposons de supprimer les §§ 2 et 3.

C) Ce point n'appelle aucun commentaire.

N° 11 DE M. **BOURGEOIS**  
(Sous-amendement à l'amendement n° 9, DOC 50 1201/005)

**Dans le § 2 de l'article 1<sup>er</sup>bis proposé, entre les mots «peut être conclu» et les mots «, au plus tôt», insérer les mots «avec le vendeur du terrain ou avec un tiers désigné ou à désigner par celui-ci».**

## JUSTIFICATION

Précision nécessaire en vue d'harmoniser cette disposition avec celle du § 1<sup>er</sup>.