

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 juni 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. 15 VAN DE HEER **LANO c.s.**
(Subamendement op amendement nr. 9)

Art. 2

Het ontworpen artikel **1 bis** wijzigen als volgt:

A) In § 1, de derde en vierde zin vervangen als volgt:

«Deze nietigheid kan door de koper worden ingeroepen uiterlijk een maand na het verlijden van de notariële akte.»;

B) In § 2, de tweede en derde zin vervangen als volgt:

«De opdrachtgever heeft het recht de nietigheid van de aannemingsovereenkomst in te roepen uiterlijk vijftien dagen na het verlijden van de notariële akte.».

Voorgaande documenten :

Doc 50 **1201/ (2000/2001)** :
001 : Wetsvoorstel van de heer Bourgeois
002 tot 007 : Amendementen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

27 juin 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° 15 DE M. **LANO ET CONSORTS**
(Sous-amendement à l'amendement n° 9)

Art. 2

Dans l'article **1^{er} bis** proposé, apporter les modifications suivantes :

A) Au § 1^{er}, remplacer les troisième et quatrième phrases par la phrase suivante :

« Cette nullité peut être invoquée par l'acheteur au plus tard un mois après la passation de l'acte notarié. » ;

B) Au § 2, remplacer les deuxième et troisième phrases par la phrase suivante :

« Le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité du contrat d'entreprise au plus tard quinze jours après la passation de l'acte notarié. ».

Documents précédents :

Doc 50 **1201/ (2000/2001)** :
001 : Proposition de loi de M. Bourgeois.
002 à 007 : Amendements.

VERANTWOORDING

Het is duidelijk dat de koper de mogelijkheid moet krijgen om ook na het verlijden van de notariële akte de nietigheid in te roepen. Evenwel moet volgens de indieners deze periode worden beperkt. Daarom wordt voorgesteld dat het inroepen van de nietigheid dient te gebeuren ten laatste bij de registratie van de notariële akte. De termijn van registratie van de notariële akte bedraagt volgens artikel 32 van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten vijftien dagen. De termijn waarbinnen de nietigheid kan worden ingeroepen loopt daarmee gelijk. Logischerwijs vervallen aldus ook de bepalingen inzake de aanvang van de aannemingsovereenkomst.

Nr. 16 VAN DE HEER LANO c.s.
(Subamendement op amendement nr. 9)

Art. 2

In het ontworpen artikel, een § 5 invoegen luidend als volgt:

«§ 5. Elk jaar, en voor de eerste keer de twaalfde maand na die waarin de wet in werking is getreden, wordt in opdracht van de minister van Economie een evaluatie gemaakt, na raadpleging van de gewesten, van de toepassing van dit artikel. Deze evaluatie wordt overgezonden aan de federale Wetgevende Kamers.».

VERANTWOORDING

Het lijkt aangewezen op regelmatige tijdstippen te evalueren wat de effecten zijn van de voorgestelde maatregelen. Deze evaluatie heeft zowel betrekking op de algehele economische gevolgen voor de bouwsector alsook op de gevolgen voor de koper/consument.

Er moet bijvoorbeeld worden nagegaan of de maatregel haar doel bereikt – uiteindelijk blijkt uit een enquête van de Confederatie Bouw dat de verwerving van bouwgrond via een bouwbedrijf slechts een kleine minderheid uitmaakt – en wat er de eventuele gevolgen zijn op vlak van de prijzen van bouwgronden.

Vanzelfsprekend kan deze evaluatie aanleiding zijn om nieuwe maatregelen te nemen en/of de bestaande aan te passen of desgevallend af te schaffen.

Nr. 17 VAN DE HEER LANO c.s.

Art. 3 (nieuw)

Een artikel 3 invoegen luidend als volgt:

JUSTIFICATION

Il est évident que l'acheteur doit également avoir la possibilité d'invoquer la nullité après la passation de l'acte notarié. Cependant, les auteurs estiment que cette période doit être limitée. C'est la raison pour laquelle ils proposent que la nullité ne puisse être invoquée qu'au plus tard lors de l'enregistrement de l'acte notarié. Conformément à l'article 32 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le délai d'enregistrement de l'acte notarié est de quinze jours. Le délai durant lequel la nullité peut être invoquée est identique à ce délai. En toute logique, les dispositions relatives au début de l'exécution du contrat d'entreprise sont supprimées.

N° 16 DE M. LANO ET CONSORTS
(Sous-amendement à l'amendement n° 9)

Art. 2

Dans l'article proposé, insérer un § 5, libellé comme suit :

« § 5. Chaque année, et pour la première fois au cours du douzième mois qui suit celui de l'entrée en vigueur de la loi, le ministre de l'Économie fait procéder, après consultation des régions, à une évaluation de l'application de cet article. Cette évaluation est transmise aux chambres législatives fédérales. ».

JUSTIFICATION

Il nous paraît souhaitable d'évaluer régulièrement l'incidence des mesures proposées. Cette évaluation concerne tant l'ensemble des effets économiques sur le secteur de la construction que les effets pour l'acheteur/consommateur.

Il convient, par exemple, de vérifier si la mesure en question atteint son objectif – il ressort finalement d'une enquête de la Confédération de la Construction que seule une faible minorité de personnes acquiert un terrain à bâtir par l'intermédiaire d'une entreprise de construction – et quels en sont les éventuels effets sur les prix des terrains à bâtir.

Il va de soi que cette évaluation peut donner lieu à l'élaboration de nouvelles mesures et/ou à l'adaptation ou, le cas échéant, à la suppression de mesures existantes.

N° 17 DE M. LANO ET CONSORTS

Art. 3 (nouveau)

Insérer un article 3, libellé comme suit :

«Deze wet treedt in werking op 1 januari 2004, weliswaar uitsluitend voor gronden die reeds notarieel zijn aangekocht tot 30 juni 2002.».

VERANTWOORDING

Algemeen wordt erkend dat de invoering van deze maatregelen een aantal negatieve economische gevolgen kan hebben:

- bouwbedrijven beschikken reeds over bouwgronden die ze nog niet hebben verkocht. Als ze geen voldoende tijdsruimte krijgen om deze gronden te verkopen, kunnen ze in moeilijkheden komen. Vooral kleine aannemers kunnen hiervan de dupe worden;
- de activering van bouwgronden en de ontwikkeling van verkavelingen wordt minder interessant met mogelijk negatieve gevolgen voor de prijzen van bouwgrond;
- als bouwgronden reeds worden geactiveerd zal men de bouw reeds aanvangen en beperken tot een wind- en waterdicht huis, waarbij alleen de opsmuk nog kan worden gekozen door de koper. Men heeft minder keuzevrijheid, en als men nog keuze wil hebben zal men meer moeten betalen. Bouwen zal dan duurder worden.

Gezien de huidige precaire situatie in de bouw zou het niet goed zijn mochten deze negatieve effecten een bijkomende hindernis betekenen voor de beschikkingstelling van méér en goedkopere bouwgronden. Dit moet absoluut worden vermeden. Een overgangperiode is dan ook een noodzaak.

De verkoop en activering van gronden en de ontwikkeling van verkavelingen vergen tijd. Er moet een verkavelingsplan worden opgemaakt. Een verkavelingsvergunning moet worden aangevraagd. Het College van Burgemeester en Schepenen moet daarbij voorafgaand advies vragen aan de Provinciale Dienst voor Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening. Vastgestelde termijnen worden vaak niet gehaald. De verkavelingsvergunning kan worden geweigerd. De aanvrager kan dan beroep aantekenen bij de Bestendige Deputatie. Tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie is nog hoger beroep mogelijk bij de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening.

Verder is er nog het stedenbouwkundig attest en de uiteindelijke bouwvergunning.

De overgangperiode dient dan ook voldoende ruim te zijn. Een overgangperiode van 3 jaar lijkt hierbij een minimum.

Pierre LANO (VLD)
Els HAEGEMAN (sp.a)
Thierry GIET (PS)
Serge VAN OVERTVELDT (MR)
Jef TAVERNIER (AGALEV/ECOLO)
Aimé DESIMPEL (VLD)

« La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2004, du moins uniquement pour les terrains acquis par acte notarié jusqu'au 30 juin 2002 ».

JUSTIFICATION

Tout le monde admet que ces mesures peuvent avoir une série de conséquences négatives sur le plan économique:

- des entreprises de construction possèdent des terrains à bâtir qu'elles n'ont pas encore vendus. Si elles ne disposent pas d'un délai suffisant pour vendre ces terrains, elles peuvent se trouver en difficulté. C'est principalement les petits entrepreneurs qui peuvent en faire les frais ;
- l'activation de terrains à bâtir et la viabilisation de lotissements deviennent moins intéressants si des conséquences négatives sont à craindre pour les prix des terrains à bâtir ;
- si des terrains à bâtir sont déjà activés, on entamera déjà la construction, en la limitant au gros œuvre fermé, l'acquéreur n'ayant plus que le choix de la décoration. Il y a moins de liberté de choix, et si l'on veut encore pouvoir choisir, il faudra payer davantage. Construire coûtera donc plus cher.

Eu égard à la précarité de la situation actuelle dans le bâtiment, il serait dommageable que ces effets négatifs constituent une entrave supplémentaire à la mise à disposition de terrains à bâtir plus nombreux et meilleur marché. Cela doit absolument être évité. Une période transitoire est dès lors nécessaire.

La vente et l'activation de terrains et la viabilisation de lotissements requièrent du temps. Un plan de lotissement doit être établi. Un permis de lotir doit être demandé. A cet égard, le Collège des bourgmestres et échevins doit préalablement demander l'avis du Service provincial de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire. Souvent, les délais fixés ne sont pas respectés. Le permis de lotir peut être refusé. Le demandeur peut dans ce cas introduire un recours auprès de la députation permanente. Il peut encore introduire un recours contre la décision de la députation permanente auprès du ministre qui a l'Aménagement du territoire dans ses attributions.

A cela s'ajoutent encore le certificat d'urbanisme et le permis de bâtir définitif.

La période transitoire doit donc être suffisamment longue. Une période transitoire de 3 ans semble constituer un minimum à cet égard.

Nr. 18 VAN DE HEER **BOURGEOIS**
(Subamendement op amendement nr. 17)

Art. 3

Het voorgestelde artikel 3 vervangen als volgt:

«Art. 3. — Artikel 2 van deze wet treedt in werking op 1 januari 2004, voor wat de percelen grond betreft waarvan de notariële akte van de aankoop door de verkoper, uiterlijk op 30 juni 2002 geregistreerd was.».

Geert BOURGEOIS (VU&ID)

Nr. 19 VAN DE HEREN **BOURGEOIS EN LANO**
(Subamendement op amendement nr. 15)

Art. 2

Het ontworpen artikel 1bis wijzigen als volgt :

A) In § 1, derde zin, voor het woord «uiterlijk» het woord «tot» invoegen;

B) In § 2, tweede zin, de woorden «vijftien dagen» vervangen door de woorden «een maand».

VERANTWOORDING

A) Taalkundige correctie.

B) Congruentie met luik A).

Geert BOURGEOIS (VU&ID)
Pierre LANO (VLD)

N° 18 DE M. **BOURGEOIS**
(Sous-amendement à l'amendement n° 17)

Art. 3

Remplacer l'article 3 proposé par la disposition suivante :

« Art. 3. — L'article 2 de la présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2004 en ce qui concerne les parcelles de terrain dont l'acte notarié d'acquisition a été enregistré par le vendeur au plus tard le 30 juin 2002. »

N° 19 DE MM. **BOURGEOIS ET LANO**
(Sous-amendement à l'amendement n° 15)

Art. 2

Dans l'article 1^{er}bis proposé, apporter les modifications suivantes :

A) au § 1^{er}, troisième phrase, remplacer les mots « au plus tard » par les mots « jusqu'à » ;

B) au § 2, deuxième phrase, remplacer les mots « quinze jours » par les mots « un mois ».

JUSTIFICATION

A) Correction d'ordre linguistique.

B) Le présent amendement tend à assurer la concordance avec le point A).