

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

12 juli 2002

WETSVOORSTEL

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE BELAST MET
DE PROBLEMEN INZAKE HANDELS-
EN ECONOMISCH RECHT
UITGEBRACHT DOOR
MEVROUW **Joke SCHAUVLIEGE**

INHOUD

I. Inleidende uiteenzetting van de hoofdindieners van het wetsvoorstel	3
II. Algemene bespreking	6
– Hoorzittingen	10
III. Artikelsgewijze bespreking	38
IV. Stemmingen	54

Voorgaande documenten :

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

001 : Wetsvoorstel van de heer Bourgeois.
002 tot 008 : Amendementen.

Zie ook :

010 : Tekst aangenomen door de commissie.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

12 juillet 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**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION CHARGÉE
DES PROBLÈMES DE DROIT COMMERCIAL ET
ECONOMIQUE
PAR
MME **Joke SCHAUVLIEGE**

SOMMAIRE

I. Exposé introductif de l'auteur principal de la proposition de loi	3
II. Discussion générale	6
– Auditions	10
III. Discussion des articles	38
IV. Votes	54

Documents précédents :

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

001 : Proposition de loi de M. Bourgeois.
002 à 008 : Amendements.

Voir aussi :

010 : Texte adopté par la commission.

**Samenstelling van de commissie op datum van indiening van het verslag/
Composition de la commission à la date du dépôt du rapport :**
Voorzitter / Président : Jean-Pierre Grafé

A. — Vaste leden / Membres titulaires

VLD	Filip Anthuenis, Guy Hove, Pierre Lano.
CD&V	Joke Schauvliege, Tony Van Parys, Servais Verherstraeten.
Agalev-Ecolo	Michèle Gilkinet, Jef Tavernier.
PS	Maurice Dehu, Thierry Giet.
MR	Anne Barzin, Serge Van Overtveldt.
Vlaams Blok	Bert Schoofs, Jaak Van den Broeck.
SPA	Els Haegeman.
CDH	Jean-Pierre Grafé.
VU-ID	Alfons Borginon.

B. — Plaatsvervangers / Membres suppléants

Aimé Desimpel, Stef Goris, Fientje Moerman, Arnold Van Aperen Greta D'Hondt, Trees Pieters, Jo Vandeurzen, José Vande Walle.
Zoé Genot, Muriel Gerkens, Peter Vahoutte.
Jacques Chabot, Bruno Van Grootenbrulle, N.
François Bellot, Robert Hondemarcq, Eric van Weddingen.
Koen Bultinck, Hagen Goyvaerts, Luc Sevenhans.
Peter Vanvelthoven, Henk Verlinde.
Richard Fournaux, Jean-Jacques Viseur.
Geert Bourgeois, Karel Van Hoorebeke.

AGALEV-ECOLO	:	<i>Anders gaan leven / Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales</i>
CD&V	:	<i>Christen-Democratisch en Vlaams</i>
FN	:	<i>Front National</i>
MR	:	<i>Mouvement Réformateur</i>
PS	:	<i>Parti socialiste</i>
CDH	:	<i>Centre démocrate Humaniste</i>
SPA	:	<i>Socialistische Partij Anders</i>
VLAAMS BLOK	:	<i>Vlaams Blok</i>
VLD	:	<i>Vlaamse Liberalen en Democraten</i>
VU&ID	:	<i>Volksunie&ID21</i>

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>	<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>
DOC 50 0000/000 : <i>Parlementair document van de 50e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>	DOC 50 0000/000 : <i>Document parlementaire de la 50e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
QRVA : <i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>	QRVA : <i>Questions et Réponses écrites</i>
CRIV : <i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (op wit papier, bevat ook de bijlagen)</i>	CRIV : <i>Compte Rendu Intégral, avec à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (sur papier blanc, avec les annexes)</i>
CRIV : <i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)</i>	CRIV : <i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)</i>
CRABV : <i>Beknopt Verslag (op blauw papier)</i>	CRABV : <i>Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)</i>
PLEN : <i>Plenum (witte kaft)</i>	PLEN : <i>Séance plénière (couverture blanche)</i>
COM : <i>Commissievergadering (beige kaft)</i>	COM : <i>Réunion de commission (couverture beige)</i>

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>
<i>Bestellingen :</i>	<i>Commandes :</i>
<i>Natieplein 2</i>	<i>Place de la Nation 2</i>
<i>1008 Brussel</i>	<i>1008 Bruxelles</i>
<i>Tel. : 02/ 549 81 60</i>	<i>Tél. : 02/ 549 81 60</i>
<i>Fax : 02/549 82 74</i>	<i>Fax : 02/549 82 74</i>
<i>www.deKamer.be</i>	<i>www.laChambre.be</i>
<i>e-mail : publicaties@deKamer.be</i>	<i>e-mail : publications@laChambre.be</i>

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit voorstel van wet besproken tijdens haar vergaderingen van 21 en 28 maart, 16, 23 en 30 mei, 6, 13 en 27 juni, en 4 juli 2002.

De commissie heeft op 28 maart 2002 vertegenwoordigers gehoord van Test-Aankoop, de Orde van Architecten en van de Confederatie Bouw, op 23 mei 2002 vertegenwoordigers van de Koninklijke federatie van het Belgische notariaat (KFBN) en op 30 mei 2002 vertegenwoordigers van de Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS).

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE HEER GEERT BOURGEOIS, HOOFDINDIENER VAN HET WETSVORSTEL

De heer Geert bourgeois (VU&ID) wijst erop dat (uitgeruste) bouwgrond in Vlaanderen alsmaar schaarser wordt, onder meer als gevolg van het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening. Tegelijkertijd stelt men vast dat de nog beschikbare bouwgronden meer en meer in handen van bouwpromotoren terecht komen. Deze beide gegevens, gekoppeld aan het feit dat er blijkbaar nog een voldoende reserve aan bouwgronden bestaat, maakt het optreden van de wetgever noodzakelijk.

De meest recente verkavelingen in tal van gemeenten zijn zo goed als steeds «gebonden» verkavelingen, wat erop neerkomt dat de aankoop van een bouwgrond in de verkaveling gebonden is aan de verplichting met de betrokken promotor, en zijn architect, in zee te gaan voor het optrekken van de woning. Soms kan het gemeentebestuur met de promotor overeenkomen om voor een aantal gronden dergelijke verplichting niet op te leggen. Dit gebeurt echter op vrijwillige basis: geen enkele regelgeving verplicht de promotor een deel van de verkaveling ongebonden te laten.

In feite heeft men te maken met een oligopolie dat zowel voor de markt als voor de consument nadelig is. De gronden worden daardoor immers schaarser én bijgevolg duurder; zij worden geïmmobiliseerd en er worden minder en minder «vrije» gronden op de markt aangeboden.

Er heerst bovendien, als gevolg hiervan, een groot ongenoegen onder de spelers op de markt meer in het bijzonder bij de aannemers en de architecten. Tal van aannemers klagen dat zij geen nieuwbouwactiviteiten meer kunnen ontwikkelen, omdat bouwpromotoren stel-

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné cette proposition de loi au cours de ses réunions des 21 et 28 mars, des 16, 23 et 30 mai, des 6, 13 et 27 juin, et du 4 juillet 2002.

La commission a entendu, le 28 mars 2002, des représentants de Test Achats, de l'Ordre des architectes et de la Confédération construction, le 23 mai 2002, des représentants de la Fédération royale des notaires de Belgique (FRNB) et, le 30 mai 2002, des représentants de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI).

I. — EXPOSÉ INTRODUCTIF DE M. GEERT BOURGEOIS, AUTEUR PRINCIPAL DE LA PROPOSITION DE LOI

M. Geert Bourgeois (VU&ID) constate qu'en Flandre, les terrains à bâtir aménagés deviennent de plus en plus rares, notamment en raison de la politique menée sur le plan de l'aménagement du territoire. Par ailleurs, l'on constate que les terrains à bâtir encore disponibles sont de plus en plus souvent achetés par les promoteurs immobiliers. Eu égard à ces deux données et au fait qu'il y a apparemment encore une réserve suffisante de terrains à bâtir, l'intervention du législateur s'avère nécessaire.

Les lotissements les plus récents dans nombre de communes sont pratiquement toujours assortis d'une obligation. En d'autres termes, l'achat d'un terrain à bâtir situé dans un lotissement est lié à l'obligation de contracter avec le promoteur immobilier concerné, et son architecte, pour la construction de l'habitation à ériger. Parfois, l'administration communale peut convenir avec le promoteur de ne pas imposer une telle obligation pour un certain nombre de parcelles. La conclusion d'un tel accord dépend cependant du bon vouloir du promoteur. Aucune réglementation ne l'oblige en effet à vendre une partie des parcelles sans imposer en effet d'obligation concernant la construction.

En fait, la pratique stigmatisée ici crée une situation oligopolistique qui est préjudiciable tant au marché qu'au consommateur. Du fait de cet oligopole, les terrains se font en effet plus rares et deviennent par conséquent plus chers; ils sont immobilisés et de moins en moins de terrains exemptés d'obligation sont proposés sur le marché.

Cette situation suscite en outre un grand mécontentement dans le chef des acteurs du marché et, plus particulièrement, des entrepreneurs et des architectes. C'est ainsi que nombre d'entrepreneurs se plaignent de ne plus avoir la possibilité de construire des bâtiments neufs

selmatig een beroep doen op hun eigen onderaannemers, meer in het bijzonder voor alle vormen van afwerking.

Bij de architecten is de malaise nog groter. Zij vragen meer en meer, publiekelijk, dat de wetgever zou optreden. Het beroep van architect staat onder druk. Veel architecten krijgen nauwelijks nog opdrachten.

De kopers of consumenten komen in een positie waarbij hun vrije keuze inzake het bouwen van een woning volledig onder druk komt te staan.

Het probleem wekt in elk geval talrijke reacties bij het publiek op. Bij het zoeken naar een geschikte grond, dikwijls in functie van de werkplaats van de koper, botsen belangstellenden op de onmogelijkheid nog een perceel te vinden dat niet in handen van een promotor is: als zij de grond willen kopen zijn zij verplicht te bouwen met de promotor en diens architect.

Dergelijke situatie leidt ook tot de vraag of nog normale prijzen worden betaald. Er is immers sprake van een dubbel aanbod: de promotor verkoopt én de grond én het huis, en heeft, soms, zelf reeds zeer veel betaald voor de grond (bijvoorbeeld omdat hij die zelf van een verkavelaar heeft gekocht). Ook afwijkingen op het basisbestek komen voor de koper meestal neer op zware extra-kosten.

De prijs/kwaliteit-verhouding laat in deze sector soms dan ook veel te wensen over, wat niet betekent dat er geen promotoren bestaan die geen kwaliteitswerk afleveren.

De promotor dringt meestal zijn architect op, die zo goed als altijd met type-plannen werkt en in feite de belangen van de promotor dient, wat in strijd is met de deontologische regels. Wettelijk kan evenwel niet worden geëist dat steeds een andere architect mee optreedt. In feite zou in dergelijke situatie de bijstand van een architect die de belangen van de bouwer behartigt, wettelijk verplicht dienen te worden gesteld. Zeker bij de oplevering is het essentieel dat die belangen worden behartigd.

Wettelijk kan thans tegen dergelijke praktijk blijkbaar niet worden opgetreden. Pogingen om die praktijken voor de rechtbank aan te vechten leidden tot gedifferentieerde rechtspraak.

parce que les promoteurs immobiliers font systématiquement appel à leurs propres entrepreneurs, plus particulièrement pour tous les travaux de finition.

Le malaise est encore plus grand chez les architectes. Ils réclament avec de plus en plus d'insistance, publiquement, l'intervention du législateur. La profession d'architecte est sous pression. De nombreux architectes sont pratiquement sans travail.

La liberté de choix des acheteurs ou consommateurs concernant la construction d'une maison est dès lors compromise.

Le problème suscite en tout cas de nombreuses réactions dans l'opinion publique. Les intéressés qui cherchent un terrain à bâtir, le plus souvent en fonction de leur lieu de travail, ont beaucoup de mal à trouver une parcelle qui n'est pas encore entre les mains d'un promoteur immobilier : s'ils veulent acheter le terrain, ils sont obligés de faire appel à ce promoteur et à son architecte pour la construction.

Une telle situation soulève également la question de savoir si les prix sont encore normaux. Il y a en effet une offre double: le promoteur vend à la fois le terrain et la maison, et a parfois déjà payé lui-même une coquette somme pour le terrain (qu'il a, par exemple, lui-même acheté à un lotisseur). De même, les modifications par rapport au cahier des charges de base entraînent, la plupart du temps, d'importants frais supplémentaires pour l'acquéreur.

Dès lors, le rapport qualité-prix laisse, dans ce secteur, parfois beaucoup à désirer, ce qui ne signifie pas qu'il n'existe pas de promoteurs fournissant un travail de qualité.

Le promoteur impose généralement son architecte, qui travaille pratiquement toujours avec des plans types et sert, en fait, les intérêts du promoteur, ce qui est contraire aux règles déontologiques. Légalement, on ne peut toutefois pas exiger l'intervention d'un architecte différent à chaque fois. En fait, dans pareille situation, l'assistance d'un architecte qui défend les intérêts du client devrait être imposée dans la loi. C'est surtout au moment de la réception qu'il importe que ces intérêts soient défendus.

Pour le moment, il n'y a apparemment pas moyen d'intervenir légalement contre de telles pratiques. Les tentatives entreprises en vue d'attaquer ces pratiques en justice ont donné lieu à une jurisprudence différenciée.

In de wet zou ook dienen te worden opgenomen dat wanneer men bouwt met een promotor, de koper moet worden bijgestaan door zijn eigen architect. De taak van de architect is immers van algemeen belang, en de deontologische regels zijn op dit gebied onvoldoende.

De wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (*Belgisch Staatsblad*, 29 augustus 1991, err., *Belgisch Staatsblad*, 10 oktober 1991) biedt voor een verbod van de koppelverkoop ook geen oplossing omdat zij in hoofdzaak slaat op roerende goederen en diensten, en op het gezamenlijk aanbod onder meer via reclame. Het opnemen van een bepaling in het verbod op gezamenlijk aanbod, zoals bepaald in artikel 54 van deze wet, is ook niet aangewezen omdat het promotorschap principieel niet dient te worden verboden, daar het immers een aantal onbetwiste voordelen biedt. Bovendien zou dergelijk verbod strijdig zijn met de vrijheid van ondernemen.

Ook de opnemings van een bepaling in de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, de wet Breyne (*Belgisch Staatsblad*, 11 september 1971), biedt geen oplossing. Die wet heeft in essentie betrekking op het bouwen of verbouwen van huizen of appartementen. Ook dit soort overeenkomsten dient toegelaten te blijven.

Het is bijgevolg aangewezen om in het Burgerlijk Wetboek een bepaling in te voegen die een relatieve nietigheid invoert van de overeenkomst waarbij de koper, bij de aankoop van een of meer percelen grond, zich verbindt tot het sluiten van een aannemingsovereenkomst voor het oprichten van een gebouw op dat perceel of die percelen, met de verkoper van de grond of een door deze aangewezen of aan te wijzen derde.

De overeenkomst moet uitdrukkelijk en duidelijk vermelden dat de koper het recht heeft de nietigheid in te roepen van het desbetreffende beding. Dit kan ten laatste bij het verlijden van de authentieke akte gebeuren, om discussies achteraf te vermijden.

De notaris heeft een informatieverplichting ten aanzien van de koper; hij mag niet de belangen van één partij dienen en dient er zorg voor te dragen dat de wet wordt nageleefd. De notaris kan bijgevolg de koper op het bestaan van zijn recht, de relatieve nietigheid in te roepen, wijzen. De koper kan er dan bewust voor kiezen al dan niet met de promotor verder te werken. Beroep doen op een bouwpromotor is immers niet per definitie nadelig voor de bouwer, omdat het het voordeel biedt

Il conviendrait également de préciser dans la loi que l'acheteur qui décide faire appel à un promoteur doit être assisté par son propre architecte. La tâche de l'architecte relève en effet de l'intérêt général, et les règles déontologiques sont insuffisantes à cet égard.

La loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur (*Moniteur belge*, 29 août 1991, err., *Moniteur belge*, 10 octobre 1991) n'offre pas non plus de solution pour ce qui concerne la vente liée, dans la mesure où elle porte principalement sur des biens meubles et des services ainsi que sur l'offre conjointe, notamment par le biais de la publicité. Il n'est pas non plus indiqué de prévoir une disposition dans l'interdiction d'offre conjointe prévue à l'article 54 de cette loi, dès lors qu'il ne faut en principe pas interdire la promotion immobilière. Elle présente en effet un certain nombre d'avantages incontestés. Une telle interdiction serait en outre contraire à la liberté d'entreprise.

L'insertion d'une disposition dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, dite « loi Breyne » (*Moniteur belge*, 11 septembre 1971) ne résoudrait rien non plus. Cette loi s'applique en effet essentiellement à la construction ou à la rénovation de maisons ou d'appartements et il faut encore pouvoir conclure des contrats à cet effet.

Il est dès lors souhaitable d'insérer dans le Code civil une disposition prévoyant une nullité relative du contrat par lequel l'acheteur s'engage, lors de l'achat d'une ou de plusieurs parcelles de terrain à bâtir, à conclure un contrat d'entreprise pour la construction d'un bâtiment sur cette ou ces parcelles avec le vendeur du terrain ou avec un tiers désigné ou à désigner par celui-ci.

Le contrat doit stipuler expressément et clairement que l'acheteur a le droit d'invoquer la nullité de la clause visée, et ce, au plus tard lors de la passation de l'acte authentique, afin d'éviter toute discussion ultérieure.

Le notaire a l'obligation d'informer l'acheteur ; il ne peut servir les intérêts d'une seule des parties et doit veiller à ce que la loi soit observée. Le notaire peut dès lors attirer l'attention de l'acheteur sur son droit d'invoquer la nullité relative. C'est alors en connaissance de cause que l'acheteur peut décider de continuer, ou non, à collaborer avec le promoteur concerné. Le recours à un promoteur immobilier pour la personne qui fait construire n'est, en effet, pas nécessairement désavantageux,

dat tal van met het bouwproces gepaard gaande praktische problemen aan de promotor kunnen worden overgelaten.

*
* *

II. — ALGEMENE BESPREKING

De heer Pierre Lano (VLD) meent dat het principe vervat in het wetsvoorstel kan worden bijgetreden omdat de koppelverkoop soms neerkomt op een beperking van de mededinging, aangezien de vrije keuze van een aannemer bij de bouw van een woning wordt verhinderd.

De door de heer Bourgeois beschreven toestand in Vlaanderen beantwoordt soms aan de werkelijkheid: er is nog een beschikbare reserve van bouwgronden, maar tegelijkertijd kan men spreken van een zekere vorm van oligopolie die talrijke gronden in bezit heeft. De hypothese dat *alle* te verkavelen gronden reeds in het bezit van de promotoren zijn is volgens de heer Lano evenwel niet juist.

De gekozen methode om een oplossing via een wijziging van het Burgerlijk Wetboek te bewerkstelligen, is echter voor betwisting vatbaar. Het voorstel, zoals het is geformuleerd, zal leiden tot gevolgen die nefast zijn voor de echte liberalisering van de markt en de belangen van de consument. Het wetsvoorstel zal zeker geen oplossing bieden voor alle problemen.

Bij de invoering van een absoluut verbod dient men een onderscheid te maken tussen de promotors: sommige zijn blijkbaar bereid om niet aan alle kavels die ze in hun aanbod hebben, een verplichting te verbinden.

De spreker meent verder nog dat het wetsvoorstel de prijs van de grond zal doen toenemen, niettegenstaande het een stimulans beoogt te zijn om een aantal gronden aan een verkoopbare prijs aan te bieden. Wanneer een promotor immers geen zekerheid meer zal hebben over het gedeelte van zijn activiteit dat volgt op de verkoop van de grond, te weten de bouw (met bijhorende werkgelegenheid), zal hij er wellicht niet meer voor kiezen zijn kavels aan een competitieve prijs te verkopen. Degenen die kavels in bezit hebben, en niet meer de gelegenheid zullen hebben om er woningen op te bouwen zullen verplicht zijn een hogere prijs voor de gronden te vragen.

celle-ci pouvant dans ce cas laisser au promoteur le soin de régler toutes sortes de problèmes pratiques liés au processus de construction.

*
* *

II. — DISCUSSION GÉNÉRALE

M. Pierre Lano (VLD) estime que, la vente couplée constituant parfois une restriction de la concurrence, il peut être adhérent au principe prévu par la proposition de loi, et ce, parce que les personnes concernées, qui souhaitent faire construire une habitation, sont privées de la liberté de choisir leur entrepreneur.

La situation décrite par M. Bourgeois, en ce qui concerne la Flandre, est, dans certains cas, conforme à la réalité : s'il est vrai que certains terrains à bâtir sont toujours disponibles, il est tout aussi vrai que de nombreux terrains appartiennent à un petit nombre de propriétaires. M. Lano estime cependant qu'il n'est pas exact d'affirmer que *tous* les terrains susceptibles d'être lotis appartiennent d'ores et déjà à des promoteurs immobiliers.

On peut toutefois douter de la pertinence de la méthode choisie, qui vise à atteindre l'objectif poursuivi en modifiant le Code civil. Telle qu'elle est formulée, la proposition sera préjudiciable tant à une véritable libéralisation du marché qu'aux intérêts du consommateur. La proposition de loi ne permettra certainement pas de résoudre tous les problèmes.

En cas d'instauration d'une interdiction absolue, il conviendrait de distinguer différentes catégories de promoteurs : certains sont manifestement disposés à ne pas assortir toutes les parcelles qu'ils proposent d'une obligation.

L'intervenant estime en outre que la proposition de loi aura pour conséquence de faire monter le prix des terrains, alors qu'elle vise à stimuler l'offre de terrains à un prix abordable. En effet, le promoteur qui n'aura plus aucune certitude quant aux activités qu'il exerce en aval de la vente du terrain - à savoir la construction et l'emploi qu'elle nécessite - ne sera peut-être plus enclin à vendre ses parcelles à un prix compétitif. Les propriétaires de parcelles qui ne pourront plus y construire des habitations seront contraints de demander un prix plus élevé pour ces terrains.

De kandidaat-bouwer zal dan wel over de vrijheid beschikken om aannemer en architect te kiezen, maar hij zal er de kosten van dragen.

Doet de bouwer beroep op een eigen architect, dan zal hij hem het door de Orde van architecten vastgelegd ereloon dienen te betalen, terwijl de architecten bij een bouwpromotor meestal op forfaitaire basis, en bijgevolg goedkoper, werken.

Samengevat komt het hierop neer dat de bouwkosten ten laste van de bouwers zeker zullen toenemen. De hieruit volgende terechte vraag is of er geen andere middelen bestaan om de beoogde doelstelling te realiseren zonder tot prijsstijgingen te leiden.

De heer Jef Tavernier (Agalev-Ecolo) preciseert dat de geschetste problematiek heel wat negatieve neven-effecten veroorzaakt. Een duidelijke prijsvorming is niet gebaat met koppelverkoop, waarvan de zich op de markt voordoende feiten uitwassen vormen. Het wetsvoorstel zal leiden tot een veel marktconformere situatie zonder dat echter alle problemen zullen zijn opgelost. Andere maatregelen, bijvoorbeeld op gewestelijk niveau, dienen het voorstel aan te vullen inzonderheid op het gebied van de ruimtelijke ordening en het grondbeleid.

Het voorstel waarborgt de vrijheid bij de aanstelling van de architect en de verschillende aannemers en onderaannemers. Een van de gevolgen zal wellicht zijn dat er een verschuiving plaatsgrijpt in de werkgelegenheid naar andere firma's. Het valt overigens sterk te betwijfelen of het voorstel tot een prijsstijging, als ongewenst neveneffect, zal leiden. Voor een gunstig prijseffect op de bouwgrond zijn nog andere maatregelen vereist.

Mevrouw Joke Schauvliege (CD&V) ondersteunt eveneens het in het wetsvoorstel vervatte principe. Zij wijst erop dat het voorstel voor een aantal technische verbeteringen vatbaar is zoals onder meer de plaats in het Burgerlijk Wetboek waar de regel zal worden ingevoegd. Er dient echter ook aandacht te worden geschonken aan de eventuele invoering van een overgangsregeling. Tal van bouwpromotoren hebben immers – te goeder trouw - gronden als investering aangekocht.

Ook *de heer Bert Schoofs (Vlaams Blok)* sluit zich aan bij het wetsvoorstel omdat het de contractuele vrijheid ten goede komt en het de economisch zwakkere partijen beoogt te beschermen. De invoering van overgangsmaatregelen dient zeker te worden overwogen.

Le candidat bâtisseur sera certes libre de choisir son entrepreneur et son architecte, mais il devra en supporter les conséquences financières.

Et celui qui fera appel à son propre architecte devra lui payer des honoraires fixés par l'Ordre des architectes, tandis que les architectes qui travaillent pour les promoteurs immobiliers sont généralement rémunérés sur une base forfaitaire et reçoivent donc des honoraires moins élevés.

En somme, cela revient à dire que les coûts de la construction seront certainement plus élevés pour celui qui fait construire. On peut dès lors se demander, à juste titre, si aucune autre méthode ne permettrait d'atteindre les objectifs poursuivis sans faire monter les prix.

M. Jef Tavernier (Agalev-Ecolo) précise que la problématique évoquée engendre toute une série d'effets secondaires négatifs. La vente couplée, qui engendre les anomalies constatées sur le marché, n'est pas de nature à favoriser la transparence en ce qui concerne la formation du prix. La proposition de loi générera une situation bien plus conforme aux conditions du marché, sans toutefois résoudre tous les problèmes. D'autres mesures prises par exemple au niveau régional doivent compléter la proposition, plus particulièrement dans le domaine de l'aménagement du territoire et de la politique foncière.

La proposition garantit la liberté en ce qui concerne le choix de l'architecte et des divers entrepreneurs et sous-traitants. Il en résultera vraisemblablement un glissement, du fait qu'il sera fait appel à d'autres firmes. Il est par ailleurs très peu probable que la proposition ait pour effet indésirable une hausse des prix. Toutefois, d'autres mesures sont encore nécessaires pour induire un effet favorable sur le prix des terrains à bâtir.

Mme Joke Schauvliege (CD&V) souscrit également au principe autour duquel s'articule la proposition de loi. Elle souligne que la proposition pourrait encore être améliorée sur le plan technique, notamment en ce qui concerne l'endroit où la disposition sera insérée dans le Code civil. Il convient par ailleurs aussi d'envisager l'application d'un régime transitoire. De nombreux promoteurs ont en effet investi – de bonne foi – dans l'achat de terrains.

M. Bert Schoofs (Vlaams Blok) se rallie également à la proposition, étant donné qu'elle préserve la liberté contractuelle et vise à protéger les parties économiquement faibles. L'instauration de mesures transitoires doit sans aucun doute être envisagée.

Mevrouw Els Haegeman (S.P.A) ondersteunt eveneens het voorstel dat tegemoetkomt aan de vraag vanuit de sector zelf, zowel van architecten en aannemers die niet aan koppelverkoop doen, als van de consument. Een wijziging van het Burgerlijk Wetboek is daartoe aangegeven.

De spreekster meent evenwel dat de conclusie in verband met mogelijke prijsstijgingen onjuist is, omdat zij uitgaat van de veronderstelling dat alle percelen reeds in handen zijn van de promotoren, wat niet het geval is. De suggestie om een overgangsregeling in te voegen kan worden bijgetreden, wat ook geldt voor de idee om een eigen architect aan die van de bouwpromotor toe te voegen. In talrijke gevallen zetten de architecten van de bouwfirma's immers enkel hun handtekening op de plannen, zonder dat sprake is van een daadwerkelijke controle ten voordele van de bouwer. Misschien kan het wel aangewezen zijn de opdracht van de tweede architect beperkt te houden teneinde de kosten niet op te drijven.

De heer Lano erkent dat het aan het wetsvoorstel ten grondslag liggend principe goed is. Dit betekent echter niet dat geen rekening dient te worden gehouden met de economische kost die er het gevolg van zal zijn. Als bouwpromotoren niet meer de gelegenheid zullen krijgen om de verkoop van de gronden, die zij zelf hebben aangekocht, te verbinden aan door hen te verzorgen bouw- of andere activiteiten, dan zullen zij genoodzaakt zijn hun winst op de verkoop van de grond in te calculeren.

Het bouwproces valt uiteen in twee afzonderlijke componenten: de koop van de grond en de bouw zelf die, elk afzonderlijk en bijgevolg ook samengeteld, duurder zullen uitvallen dan wanneer zij door één firma zouden zijn uitgevoerd. De totale kosten voor de bouwer zullen toenemen.

De vertegenwoordiger van de minister van Justitie voegt daaraan toe dat er inderdaad sprake is van een maatschappelijk probleem waarvoor een oplossing geboden is. De voorgestelde wijze om dit te bewerkstelligen, roept evenwel vragen op. Zo is het niet volledig duidelijk waarom de voorgestelde bepaling in het Burgerlijk Wetboek zou dienen opgenomen te worden en niet in de wet Breyne.

Het voorstel om duidelijk op de overeenkomst te vermelden dat de koper het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst in te roepen die met het verbod op koppelverkoop strijdig is, is een soort bepaling die eerder thuis hoort in bijzondere wetten zoals die betreffende de handelspraktijken of de wet Breyne, en niet in het Burgerlijk Wetboek.

Mme Els Haegeman (S.P.A) soutient également la proposition à l'examen, qui répond à la demande tant du secteur lui-même -, à la fois des architectes et des promoteurs qui n'ont pas recours à la vente couplée -, que du consommateur. Il serait en effet souhaitable de modifier le Code civil.

L'intervenante estime toutefois qu'il ne faut pas en conclure que les prix vont augmenter pour autant. En effet, ce serait supposer que toutes les parcelles sont déjà détenues par des promoteurs, ce qui n'est pas le cas. Elle se rallie à l'idée d'instaurer un régime transitoire, de même qu'à celle de permettre à l'acheteur d'avoir son propre architecte, en plus de celui du promoteur immobilier. Celui-ci se contente en effet souvent d'apposer sa signature sur les plans, sans effectuer réellement de contrôle pour le maître de l'ouvrage. Peut-être conviendrait-il cependant de limiter la mission du deuxième architecte afin de ne pas gonfler les frais.

M. Lano reconnaît que le principe qui sous-tend la proposition de loi est bon. Toutefois, cela ne signifie pas pour autant qu'il ne faille pas tenir compte de son incidence sur le plan économique. Si les promoteurs immobiliers ne peuvent plus combiner la vente des terrains, qu'ils ont eux-mêmes achetés, avec des travaux de construction ou autres qu'ils assurent eux-mêmes, ils se verront dans l'obligation de réaliser leur bénéfice sur la vente du terrain.

Le processus de construction comporte deux opérations distinctes : la vente du terrain et la construction elle-même, qui, séparément et donc aussi globalement, coûteront plus cher que si elles sont effectuées par une seule et même société.

Le représentant du ministre de la Justice ajoute qu'il y a effectivement un problème de société, auquel il s'impose d'apporter une solution. La méthode qu'il est proposé d'adopter pour ce faire soulève cependant des questions. C'est ainsi qu'on ne voit pas très bien pourquoi la disposition proposée devrait être insérée dans le Code civil et non dans la loi Breyne.

L'obligation d'indiquer clairement dans le contrat que l'acheteur a le droit d'invoquer la nullité du contrat qui est contraire à l'interdiction de procéder à une vente couplée est un type de disposition qui a plutôt sa place dans des lois particulières, telles que celle sur les pratiques du commerce ou la loi Breyne, et non dans le Code civil.

In de memorie van toelichting (DOC 50 1201/001, p. 4) wordt het niet-kiezen voor de wet Breyne gesteund op het argument dat zij in essentie betrekking heeft op bouw-, verbouw- en uitbreidingswerken met betrekking tot huizen of appartementen. Bij dergelijke overeenkomsten gaan, krachtens haar artikel 4, de rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstallen, met betrekking tot het te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, dadelijk over op de koper. Dergelijke overeenkomsten met bouwpromotoren moeten in de toekomst mogelijk blijven.

Deze argumentering is onvoldoende. Immers, indien de voorgestelde bepaling in het Burgerlijk Wetboek wordt opgenomen, dan zal zij - krachtens artikel 3 van de wet Breyne - ook voor de bepalingen van deze wet gelden.

De heer Bourgeois antwoordt dat de vrees dat de beschikbare gronden niet meer verkocht zullen kunnen worden ongegrond is. De bouwpromotoren zullen hun gronden, waarin ze geïnvesteerd hebben, zeker verkopen. Die vrees maakt overigens de noodzaak aan een gewestelijk beleid om speculatie tegen te gaan, meer dan duidelijk. Alle gronden zijn trouwens niet in het bezit van promotoren. Wel is het zo dat gronden alsmaar schaarser worden: in de praktijk stelt men zelfs vast dat door gemeenten goedgekeurde verkavelingen soms in hun geheel door promotoren worden opgekocht.

De vrees voor prijsstijgingen is niet geheel ongegrond, maar daartegenover staat dat door het verbod op de koppelverkoop de concurrentie tussen de aannemers zelf volop kan spelen, wat alleen maar in het voordeel van de consument kan zijn. Het bedrag dat eventueel meer aan de grond zou dienen te worden betaald, zou worden gecompenseerd doordat de markt volledige uitwerking kan hebben. Bij promotoren betekenen afwijkingen van het bestek meestal aanzienlijke meerkosten, zodat het bouwen met een promotor in de praktijk ook niet altijd zo goedkoop is.

Ook onder de aannemers is niet iedereen tevreden met de huidige toestand. De onderaannemers die voor promotoren werken zijn in bepaalde gevallen niet meer dan schijnzelfstandigen omdat zij alleen voor één bepaalde promotor werken.

Het is niet de bedoeling de bouwpromotie te verbieden. Voor de promotoren die in gronden hebben geïnvesteerd is een overgangsbepaling eventueel gerechtvaardigd.

Dans les développements (DOC 50 1201/001, p. 4), les auteurs justifient leur choix de ne pas insérer d'article dans la loi Breyne en arguant que cette loi s'applique essentiellement aux travaux de construction, de transformation et d'agrandissement de maisons ou d'appartements. Dans le cadre des conventions s'y rapportant, les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes, afférents à la maison ou à l'appartement à construire ou en voie de construction, sont, en vertu de l'article 4, immédiatement transférés à l'acheteur. Il faut maintenir la possibilité de conclure de telles conventions avec des promoteurs immobiliers.

Cette argumentation est insuffisante. En effet, si elle est insérée dans le Code civil, la disposition proposée s'appliquera également – en vertu de l'article 3 de la loi Breyne - aux dispositions de cette loi.

M. Bourgeois réplique que la crainte que les terrains disponibles ne puissent plus être vendus n'est pas fondée. Il est certain que les promoteurs immobiliers vendront les terrains dans lesquels ils ont investi. Cette crainte fait du reste apparaître clairement la nécessité d'une politique régionale tendant à lutter contre la spéculation. Tous les terrains ne sont d'ailleurs pas entre les mains des promoteurs. Il faut toutefois reconnaître que les terrains se font de plus en plus rares. On constate même, dans la pratique, que des lotissements approuvés par des communes sont parfois entièrement achetés par des promoteurs immobiliers.

La crainte d'une hausse des prix n'est pas totalement injustifiée mais, d'autre part, l'interdiction de la vente couplée laisserait libre cours à la concurrence entre les entrepreneurs, ce qui ne pourrait que profiter au consommateur. Le supplément éventuel payé pour l'acquisition du terrain serait compensé par le fait que les règles du marché pourraient jouer pleinement. Chez les promoteurs, les dérogations au cahier des charges sont généralement extrêmement onéreuses, si bien que, dans la pratique, il n'est pas toujours si intéressant de faire appel à un promoteur pour construire.

La situation actuelle ne satisfait pas non plus tous les entrepreneurs. Les sous-traitants qui travaillent pour les promoteurs ne sont, dans certains cas, que de « faux indépendants », étant donné qu'ils ne travaillent que pour un seul promoteur.

L'objectif n'est pas d'interdire la promotion immobilière. Il conviendrait de prévoir éventuellement un régime transitoire pour les promoteurs qui ont investi dans des terrains à bâtir.

Inzake de verhoging van de prijs als gevolg van het inschakelen van twee architecten, dient rekening te worden gehouden met het feit dat promotoren dikwijls gebruik maken van door hun studie bureau's opgestelde plannen die door een architect (tegen een kleine vergoeding) enkel maar ondertekend worden. Die praktijk is strijdig met de geest van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect (Belgisch Staatsblad, 25 maart 1939) die een verplicht beroep op de architect heeft ingesteld. Het is van openbare orde dat hij op een onafhankelijke wijze op alle mogelijke aspecten van het bouwproces toezicht en controle uitoefent en de bouwheer bijstand verleent.

Het valt dan ook niet te verantwoorden, vanuit het standpunt van de bouwer, dat er maar één architect is die uitsluitend de belangen van de promotor dient.

De heer Bourgeois verkiest zijn voorgestelde wettekst niet in de wet Breyne op te nemen omdat die in hoofdzaak betrekking heeft op het bouwen, het verbouwen en de uitbreiding van woningen. Zijn wetsvoorstel viseert het verkopen van grond met daaraan verbonden het bouwen. Door de invoering in de wet Breyne zou de draagwijdte worden beperkt, omdat de regel dan alleen zou gelden voor de woningbouw en eventuele andere vormen van monopolies onverhinderd zouden blijven bestaan. De wet Breyne slaat op de bouwactiviteit zelf, terwijl het wetsvoorstel vooral de koppeling van de verkoop van gronden aan het verplicht bouwen met de verkoper beoogt. Het verdient de voorkeur om de wetgeving zoveel mogelijk te integreren in de bestaande codices, eerder dan bijzondere wetten uit te vaardigen.

*
* *

— HOORZITTINGEN

De commissie heeft op 28 maart 2002 vertegenwoordigers gehoord van Test-Aankoop, de Orde van Architecten en van de Confederatie Bouw, op 23 mei 2002 van de Koninklijke federatie van het Belgische notariaat (KFBN) en op 30 mei 2002 van de Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS).

1. Test-Aankoop ¹

Test-Aankoop deelt wat deze problematiek betreft grotendeels de zienswijze van de Orde van Architecten.

¹ Test-aankoop werd vertegenwoordigd door dhr. Coene.

En ce qui concerne la hausse du prix en raison de l'intervention de deux architectes, il faut tenir compte du fait que les promoteurs utilisent souvent des plans qui ont été élaborés par leurs bureaux d'étude et qu'un architecte s'est contenté de signer (moyennant une petite rétribution). Cette pratique est contraire à l'esprit de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte (*Moniteur belge* du 25 mars 1939), qui prévoit l'obligation de faire appel à un architecte. Il est d'ordre public que l'architecte exerce une surveillance indépendante sur tous les aspects possibles du processus de construction et qu'il assiste le maître de l'ouvrage.

Du point de vue du maître de l'ouvrage, il est injustifiable qu'il n'y ait qu'un seul architecte et que ce dernier défende uniquement les intérêts du promoteur.

M. Bourgeois préfère que la disposition qu'il propose ne soit pas intégrée dans la loi Breyne, dès lors que cette dernière porte essentiellement sur la construction, la transformation et l'extension d'habitations. Sa proposition de loi porte, quant à elle, sur la vente de terrains couplée à un contrat de construction. Insérer sa proposition de loi dans la loi Breyne reviendrait à en limiter la portée, étant donné que les règles prévues ne s'appliqueraient qu'à la construction d'habitations, tandis que d'autres formes de monopoles pourraient continuer à s'exercer librement. La loi Breyne porte sur la construction proprement dite, tandis que la proposition de loi à l'examen concerne surtout la liaison de la vente d'un terrain à bâtir à l'obligation, pour l'acheteur, de faire appel au vendeur pour les travaux de construction. Dans la mesure du possible, il est préférable d'intégrer cette disposition dans les codes existants plutôt que d'adopter des lois particulières.

*
* *

— AUDITIONS

La commission a entendu, le 28 mars 2002, des représentants de *Test Achats*, de l'Ordre des architectes et de la Confédération de la construction ; le 23 mai 2002, des représentants de la Fédération royale du notariat belge (FRNB) et, le 30 mai 2002, des représentants de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI).

1. Test Achats ¹

En ce qui concerne cette problématique, Test Achats partage en grande partie le point de vue de l'Ordre des Architectes.

¹ Test Achats était représenté par M. Coene.

Een belangrijke vraag is op welke plaats in de wetgeving de voorgestelde wettekst zou dienen ingevoegd te worden, in het Burgerlijk Wetboek, in de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, of in de wet Breyne.

Daar de koop-verkoop van onroerend goed uitgesloten is van het toepassingsgebied van de wet betreffende de handelspraktijken, lijkt het zo goed als uitgesloten dat de wetsbepaling in die wet zou worden opgenomen.

Vroeg of laat zal de wet Breyne echter geactualiseerd dienen te worden: in de sector duiken verkoopspaktijken op die ten tijde van de uitvaardiging van die wet nog niet aan de orde waren. Men denke vooral aan praktijken als de koppelverkoop, het systematisch vervangen van een algemene overeenkomst van aanneming of van een algemene verkoopovereenkomst door allerlei vormen van hybride contracten die in feite neerkomen op een omzeiling van de wet Breyne. Als voorbeeld kan worden verwezen naar de zogenaamde coördinatieovereenkomsten waarbij de bouwheer verplicht wordt eerst een algemeen contract te sluiten met een zogenaamde promotor, die het materiële werk zelf niet uitvoert maar dit overlaat aan onderaannemers met wie de consument vervolgens rechtstreeks een contract moet sluiten. Hierdoor worden de aansprakelijkheden van de promotoren en van de algemene aannemers sterk beperkt.

Dit toont voldoende aan dat er een grote behoefte bestaat om dit soort overeenkomsten te herzien in het kader van een algemene wetgeving, waarvoor de wet Breyne het geëigende instrument zou kunnen zijn.

Test-Aankoop is het eens met de doelstelling van het wetsvoorstel. De vraag kan wel worden opgeworpen of de bouwheer de nietigheid niet facultatief zou mogen invoeren in die zin dat hij zou kunnen kiezen tussen de nietigheid van de koopovereenkomst of die van de aannemingsovereenkomst. Het is vaak zo bij dergelijke contracten dat de gronden meestal aan een zeer aantrekkelijke prijs worden verkocht, om klanten te lokken. Bij de verkoop van de grond wordt de klant gevraagd een contract te ondertekenen, een vorm van verbintenis zonder echte inhoud, dat niets bevat omtrent de definitieve prijs, de bestekken en dies meer. Waarom de consument niet de mogelijkheid laten om, wanneer hij vaststelt dat hij teveel in de greep van de verkoper terecht komt, te beslissen – vóór het verlijden van de authentieke akte – eventueel door te gaan met de verkoop van de grond maar af te zien van de aannemingsovereenkomst. Hij zou ook kunnen besluiten wel met de aannemingsovereenkomst in te stemmen indien er wel voldoende duidelijkheid bestaat omtrent de prijs en het voorwerp.

Une question importante est de savoir où insérer le texte de loi proposé dans la législation : dans le Code civil, dans la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, ou dans la loi Breyne.

Étant donné que l'achat-vente d'immeubles est exclu du champ d'application de la loi sur les pratiques du commerce, il semble pratiquement exclu d'insérer la disposition légale dans cette loi.

Tôt ou tard, la loi Breyne devra toutefois être actualisée : dans le secteur se font jour des pratiques de vente qui n'existaient pas encore au moment de l'adoption de cette loi. On songera essentiellement à des pratiques telles que la vente couplée, le remplacement systématique d'un contrat général d'entreprise ou d'un contrat général de vente par toutes sortes de contrats hybrides qui, en réalité, servent à contourner la loi Breyne. On peut citer, à titre d'exemple, les « contrats de coordination » qui obligent le maître de l'ouvrage à conclure d'abord un contrat général avec un « promoteur », qui n'exécute pas lui-même le travail matériel, mais le confie à des sous-traitants avec lesquels le consommateur doit ensuite conclure directement un contrat. Cette pratique limite fortement les responsabilités des promoteurs et des entrepreneurs généraux.

Cet exemple montre à suffisance qu'il est indispensable de revoir ce type de contrats dans le cadre d'une législation générale, pour laquelle la loi Breyne pourrait constituer l'outil approprié.

Test-Achats se rallie à l'objectif de la proposition de loi. L'on peut toutefois se demander si l'on ne devrait pas laisser au maître de l'ouvrage le choix d'invoquer la nullité du contrat de vente ou la nullité du contrat d'entreprise. L'on constate en effet que dans le cadre de tels contrats, les terrains sont vendus la plupart du temps à un prix très attractif afin d'appâter les clients. Lors de la vente du terrain, on invite le client à signer un contrat, une sorte d'engagement sans véritable contenu, qui ne contient aucune information sur le prix définitif, les devis, etc. Pourquoi ne pas permettre au consommateur, lorsqu'il constate que l'emprise du vendeur devient trop forte, de décider, avant la passation de l'acte authentique, d'acquiescer à ce qu'il en soit le terrain, mais de renoncer au contrat d'entreprise ? Il pourrait également décider d'accepter le contrat d'entreprise à condition de disposer de suffisamment de précisions en ce qui concerne le prix et l'objet du contrat.

In de huidige situatie is het echter zo dat de bouwheer wel voldoende kennis heeft over de aankoop van de grond, maar helemaal niet over de inhoud van het bouwcontract dat hij *moet* sluiten met de verkoper.

2. De Orde van architecten²

2.1. De wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument bevat in haar hoofdstuk VI een regeling met betrekking tot een aantal specifieke handelspraktijken zoals bijvoorbeeld het verkopen met verlies, de uitverkoop, enz ... Afdeling V van dat hoofdstuk handelt over het gezamenlijk aanbod van producten en diensten (artikelen 54 tot 62), ook genoemd koppelverkoop.

De praktijk van sommige sleutel-op-de-deur-bouwbedrijven, waarbij zij zowel de bouwgrond als het daarop op te trekken gebouw verkopen, moet als een gezamenlijk aanbod worden bestempeld.

De wet op de handelspraktijken is evenwel niet van toepassing. Artikel 1 van die wet bevat een aantal definities die tevens het toepassingsgebied van de wet afbakenen. Hieruit blijkt dat deze wet alleen maar van toepassing is op « lichamelijke roerende zaken ». Bouwgronden en gebouwen zijn onmiskenbaar onroerende zaken, zodat de hiervoor geschetste praktijk niet onder het toepassingsgebied van de wet van 14 juli 1991 valt.

2.2. Deze lacune in de wetgeving kan alleen maar betreurd worden. Het valt echt niet in te zien om welke reden het gezamenlijk aanbod van, enerzijds een bouwgrond en, anderzijds, een daarop op te trekken gebouw, toelaatbaar zou zijn, terwijl het samen verkopen van een salon en een televisietoestel door de wet wél wordt verboden. Er kan toch moeilijk volgehouden worden dat het optrekken van een gebouw een activiteit is waar de bescherming van de consument overbodig is.

2.3. Dat de praktijk van de koppelverkoop in de bouw de laatste jaren zeer sterk gegroeid is kan niet worden ontkend. Vermoedelijk is de grondschaarste in grote delen van het land één van de oorzaken.

Een andere oorzaak ligt waarschijnlijk in de verplichtingen die de wet Breyne vandaag oplegt aan de bouwpromotor. Er dient aan herinnerd dat krachtens artikel 10 van de wet Breyne « *de verkoper of de aannemer (...) geen enkele betaling, onder welke vorm ook, (mag) eisen of aanvaarden, voordat de (...) overeenkomst is aangegaan* ». Artikel 14 van de wet Breyne voorziet zelfs

² De Orde van Architecten werd vertegenwoordigd door de heer Borremans, voorzitter, en de heer Heyvaert, juridisch adviseur.

Dans l'état actuel des choses, force est cependant de constater que le maître de l'ouvrage dispose de suffisamment d'informations sur l'achat du terrain, mais ignore totalement quel sera le contenu du contrat de construction qu'il doit conclure avec le vendeur.

2. L'Ordre des architectes²

2.1. La loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur contient au chapitre VI une réglementation relative à certaines pratiques du commerce, comme par exemple les ventes à perte, les ventes en liquidation, etc. La section 5 de ce chapitre traite de l'offre conjointe de produits ou de services (art. 54 à 62), appelée également « vente couplée ».

La pratique de certaines sociétés dites « clé sur porte », consistant à offrir, d'une part, le terrain à bâtir et, d'autre part, les travaux relatifs à l'immeuble que l'on veut y ériger, correspond bien à ce type d'offre conjointe.

Cependant, la loi sur les pratiques du commerce ne s'y applique pas, car son article 1^{er}, qui contient un certain nombre de définitions délimitant le champ d'application de la loi, prévoit qu'elle ne s'applique qu'aux « biens meubles corporels ». Or, des terrains à bâtir et des bâtiments sont incontestablement des biens immobiliers, ce qui implique que la pratique décrite ci-avant ne relève pas du champ d'application de la loi du 14 juillet 1991.

2.2. On ne peut que regretter cette lacune de la législation. Il est difficile de comprendre la raison pour laquelle l'offre conjointe du terrain à bâtir et de l'immeuble à y construire serait licite, alors que la vente conjointe d'un salon et d'un poste de télévision est interdite par la loi. Il est cependant difficile de soutenir que la construction d'immeuble constitue un acte où l'on peut négliger la protection du consommateur.

2.3. Il est indéniable que la pratique de la vente couplée dans le domaine de la construction s'est fortement répandue dans le courant de ces dernières années. La pénurie de terrains à bâtir dans une grande partie du pays en est probablement une des causes.

Un autre motif réside probablement dans les obligations imposées aujourd'hui par la loi Breyne aux promoteurs immobiliers. Il faut rappeler qu'en vertu de la loi Breyne « *le vendeur ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la convention (...)* ». L'article 14 prévoit même des sanctions pénales pour toute per-

² L'Ordre des architectes était représenté par M. Borremans, président, et par M. Heyvaert, conseiller juridique.

strafrechtelijke sancties voor wie rechtstreeks of onrechtstreeks die bepalingen overtreedt.

Daarenboven dient de overeenkomst onder meer – en dit op straf van nietigheid - de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning te vermelden (sedert 1993 staat de wet ook toe dat de overeenkomst kan worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de bouwvergunning zal worden verleend) evenals, als bijlage de nauwkeurige plannen en de gedetailleerde bestekken van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft (artikel 7).

Met deze (en andere) bepalingen had de wetgever de bedoeling de kandidaat-bouwers of -verwerfers te beschermen. Hij wou vooral vermijden dat de cliënt te vroeg zou moeten betalen. Om die reden voerde artikel 10 een strikte overeenstemming in tussen, enerzijds, de betalingen die de kandidaat-eigenaar diende te verrichten en anderzijds, de vordering van de uitvoering van het project. Het behoort tot de essentie van de wet Breyne dat de verwerfer niet kan gehouden worden tot de betaling van een bedrag zonder dat daar een effectieve tegenprestatie tegenover staat van zijn medecontractant, de bouwpromotor. Dat is het evenwicht dat de wet oplegt.

2.4. Het is geen geheim dat deze wettelijke bepalingen door heel wat bouwpromotoren als bijzonder hinderlijk worden ervaren. Zij kunnen een potentiële koper niet aan zich «binden» door hem een bepaalde som te doen betalen, zolang de overeenkomst niet is afgesloten. Maar zodra de cliënt een bepaald bedrag in het project heeft geïnvesteerd, is hij vrijwel verplicht met de promotor verder te gaan.

De koppelverkoop moet ook in deze context bekeken worden; het is een verdoken middel om de cliënt te doen betalen, vooraleer de eigenlijke overeenkomst kan (en mag) worden afgesloten. Koppelverkoop is een pressiemiddel van de bouwpromotor geworden waarbij een potentiële koper in een situatie wordt gemanoeuvereerd waarbij hij voor het volgende dilemma geplaagd wordt: ofwel toch maar de overeenkomst afsluiten, ofwel een belangrijk financieel nadeel ondergaan.

2.5. De fundamentele kritiek van de Orde van architecten op het systeem van de koppelverkoop is dan ook dat er een situatie van ongelijkheid tussen de beide contracterende partijen wordt gecreëerd: wie een grond aankoopt wordt tegelijkertijd opgezegd met een bouwbedrijf dat verplicht op die grond zal bouwen, binnen een bepaalde termijn en onder voorwaarden die niet of nauwelijks gekend zijn.

sonne contrevenant directement ou indirectement à ces dispositions.

En outre, la convention doit entre autres – sous peine de nullité – mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis (depuis 1993, la loi autorise également que la convention puisse être conclue sous condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir) ainsi que, en annexe, les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention (article 7).

En prenant ces dispositions (ainsi que d'autres), l'intention du législateur était de protéger le futur maître de l'ouvrage ou candidat acquéreur. Il a surtout voulu éviter que le client doive payer prématurément. Pour ces raisons, l'article 10 tend à établir une stricte correspondance entre, d'une part, les déboursements consentis par le candidat propriétaire et, d'autre part l'évolution réelle du projet en cours. Ce constat s'inscrit bien dans l'esprit de la loi Breyne : l'acquéreur ne pourrait être contraint de se dessaisir d'une somme sans contrepartie effective dans le chef de son cocontractant. Tel est l'équilibre imposé par la loi.

2.4. Chacun sait que les dispositions légales sont ressenties par beaucoup de promoteurs comme particulièrement gênantes. Ils ne peuvent 'lier' un acheteur potentiel en lui faisant payer une somme déterminée tant que le contrat n'est pas conclu. Mais une fois que le client a investi un certain montant dans le projet, il est pratiquement obligé de continuer de travailler avec le promoteur.

La vente couplée doit également être considérée dans ce contexte : c'est un moyen déguisé d'obliger le client à effectuer un paiement, même si la convention proprement dite n'a pas été conclue (et ne pouvait pas l'être). La vente couplée est donc devenue un moyen de pression pour le promoteur immobilier, qui peut mener son client à une situation où il est confronté au dilemme suivant : soit il se résigne à signer le contrat, soit il subit un préjudice financier considérable.

2.5. La critique fondamentale émise par l'Ordre des architectes à l'égard du système de la vente couplée porte dès lors sur le fait que cette pratique crée une situation d'inégalité entre les deux parties cocontractantes : celui qui achète un terrain à bâtir se voit en même temps imposer une société de construction, qui construira obligatoirement l'édifice sur ce terrain, et ceci dans un délai et dans des conditions qui trop souvent ne sont pas, ou à peine, connues.

Het is een ideale voedingsbodem voor misbruiken waarbij de bouwheer de speelbal wordt van de bouw-firma: zeer vaak blijkt bijvoorbeeld dat het type-plan dat bij de aankoop van de grond wordt voorgelegd in de praktijk niet kan uitgevoerd worden zonder dat er belangrijke grondaanvullingen en nivelleringswerken moeten uitgevoerd worden. Dat wordt uiteraard aan de koper aangerekend onder de vorm van dure prijssupplementen, maar de koper kan niet meer terug

Ook blijken sommige firma's hun cliënten stapsgewijze te binden : eerst een vage overeenkomst (bv. reservatiecontract geheten) waarbij ze zich verbinden een tweede overeenkomst aan te gaan, het eigenlijke compromis, waarin dan bijkomende voorwaarden worden toegevoegd. Ook hier kan de bouwheer veelal niet meer achteruit zonder verlies van het reeds betaalde voorschot e.d.

2.6. Een tweede punt van kritiek ligt in het feit dat de mededinging wordt verstoord. Aannemers kunnen niet meer onderling vergeleken worden op basis van een optimale prijs/kwaliteit-verhouding; ze worden enkel onder de arm genomen omdat ze een bepaald stuk bouwgrond in eigendom hebben. Op die manier dreigt de betere aannemer uit de markt te worden verdrongen door de grondspeculant en zal het bouwen zelf alleszins kunstmatig duurder worden.

2.7. Zowel architecten als particuliere bouwheren maken de laatste jaren steeds vaker melding bij de Orde van laakbare toestanden, waarbij particuliere bouwheren de dupe zijn en waarbij het systeem van de koppelverkoop met de vinger wordt gewezen. Het is dan ook terecht dat de wetgever zich thans buigt over deze problematiek. Een evenwicht moet hersteld worden en dit kan niet anders dan via een verbod op de koppelverkoop in de zin van het voorliggend wetsvoorstel.

3. De Confederatie Bouw³

3.1. Algemeen

Het wetsvoorstel beoogt een specifieke relatieve nietigheid in het Burgerlijk Wetboek in te voegen om de koppelverkoop van een grond met verplichting te bouwen met de verkoper of een door hem aangeduide derde tegen te gaan. Deze praktijk zou volgens de heer Bourgeois een maatschappelijk probleem stellen.

³ De delegatie van de Confederatie Bouw bestond uit mevrouw Pourvoyeur, hoofd van de juridische dienst, de heer Dillen, directeur-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw en de heer Pelegrin, directeur-generaal van de Federatie van de Algemene bouwaannemers.

C'est une situation qui mène à des abus, où le maître de l'ouvrage est à la merci de la société de construction : trop souvent il s'avère par exemple que le plan type, qui était proposé lors de l'achat du terrain, ne peut être exécuté que moyennant des travaux de remblai ou de nivellement importants. Ces frais supplémentaires sont bien évidemment à charge du client, qui ne peut plus faire marche arrière ...

Il s'avère également que certaines sociétés tentent de lier leurs clients par phases en leur faisant tout d'abord signer une première convention peu précise (dénommée « contrat de réservation ») par laquelle ils s'engagent à signer une seconde convention, le compromis de vente proprement dit, auquel sont alors ajoutées des conditions supplémentaires. Ici non plus le maître de l'ouvrage n'est plus en mesure de renoncer au projet, sous peine de perdre l'acompte déjà payé, etc.

2.6. Une seconde critique porte sur le fait que la concurrence entre les entrepreneurs est entravée. Il n'est plus possible de procéder à une comparaison qualité/prix; on fait appel à leurs services du seul fait qu'ils sont propriétaires d'un terrain à construire. Ceci risque de faire disparaître du marché les entrepreneurs honnêtes au profit des spéculateurs fonciers et de faire augmenter artificiellement les prix de la construction.

2.7. Ces dernières années, architectes et maîtres de l'ouvrage dénoncent de plus en plus fréquemment auprès de l'Ordre des situations où les maîtres de l'ouvrage sont dupés et où le système de la vente couplée est montré du doigt. C'est donc à juste titre que le législateur se penche aujourd'hui sur ce problème. Il est impératif de rétablir l'équilibre, ce qui ne pourra se faire qu'en instaurant une interdiction sur la vente couplée dans le sens de la proposition de loi actuellement sur la table.

3. La Confédération construction³

3.1. Généralités

La proposition vise à introduire une nullité relative spécifique dans le Code civil, pour contrer la pratique de l'offre conjointe d'un terrain avec obligation de construire avec le vendeur ou avec un tiers désigné par lui. Cette pratique poserait, selon M. Bourgeois, un problème social.

³ La délégation de la Confédération Construction était composée de Mme Pourvoyeur, chef du service juridique, de M. Dillen, directeur général de la *Vlaamse Confederatie Bouw* et de M. Pelegrin, directeur général de la Fédération des entrepreneurs généraux de la construction.

3.2. Doelstelling van het wetsvoorstel.

De toelichting beoogt zowel de hypothese van een beding bestaande uit een eenzijdige belofte van de koper een aannemingsovereenkomst af te sluiten, als die van een aparte overeenkomst die al dan niet gelijktijdig met de aankoopovereenkomst wordt gesloten. Bijgevolg worden onder andere geïllustreerd: de verkoop van grond met een belofte van de koper, maar ook de verkoopsovereenkomst van industriële gebouwen op plan (grond met aannemingsovereenkomst sleutel op de deur).

De toelichting vermeldt dat men niet wil raken aan de overeenkomsten die geldig binnen het kader van de wet Breyne werden gesloten, waarbij de aannemer/verkooper een grond verkoopt met een woning op plan (huis of appartement) of in aanbouw. In het voorgesteld artikel 1592*bis* van het Burgerlijk Wetboek worden die mogelijke gevallen evenwel niet uitdrukkelijk uitgesloten, en in casu, is het niet zeker dat het principe volgens hetwelk de bijzondere wet voorrang heeft op de algemene wet zodanig voor de hand ligt dat het nutteloos zou zijn deze uitsluiting te bepalen.

3.3. Het juridisch instrumentarium is afdoend

Krachtens het verbintenisrecht (artikelen 1108 en 1129 van het Burgerlijk Wetboek), is de door de koper aangegane verplichting, in de vorm van een beding ten voordele van de verkoper of van een beding ten behoeve van een derde (promotor/aannemer), slechts geldig voorzover ze een bepaald of bepaalbaar voorwerp heeft: welke precieze zaak moet worden gebouwd en voor welke prijs. Het louter vermelden van een «woning» als voorwerp bijvoorbeeld zal niet voldoende zijn aangezien (Cass. 21 september 1987, R.W. 1988-1989, 1325) het voorwerp van de verbintenis slechts bepaalbaar is wanneer het kan worden vastgesteld op grond van objectieve gegevens zonder dat een nieuwe wils-overeenstemming van partijen nodig is⁴.

De exclusiviteitsclausules die in de praktijk worden gebruikt zijn derhalve nagenoeg altijd nietig, zelfs wanneer ze in de notariële akte zijn opgenomen.

Bovendien moet zo'n belofte van de koper met betrekking tot het bouwen van een woning, ook alle verplichte vermeldingen en bijlagen van artikel 7⁵ van de

⁴ H.v.Beroep Brussel, 9 december 1997, T. Aann., 2000, 244. Zie ook H.v.Beroep Luik, 6 januari 1992, JLMB, 1992, 1289 en H.v.Beroep Luik, 3 mei 1991, JLMB, 1991, 1078.

⁵ maar de nietigheid op die grond moet worden ingeroepen vóór het verlijden van de notariële akte.

3.2. Objectif de la proposition de loi

Les développements envisagent tant l'hypothèse d'une clause constituant une promesse unilatérale de l'acquéreur de conclure un contrat d'entreprise, que celle d'un contrat distinct conclu simultanément ou non avec le contrat de vente. Sont par conséquent entre autres visés, la vente d'un terrain avec promesse de l'acquéreur, mais aussi le contrat de vente de bâtiments industriels sur plan (terrain avec contrat d'entreprise clé sur porte).

Les développements précisent ne pas vouloir toucher aux contrats valablement conclus dans le cadre de la loi Breyne, où l'entrepreneur/vendeur vend un terrain avec habitation sur plan (maison ou appartement) ou en voie de construction. Toutefois, l'art 1592*bis* projeté n'exclut pas expressément ces cas de figures et, en l'espèce, il n'est pas certain que le principe selon lequel une loi spéciale prévaut sur une loi générale s'impose au point qu'il serait inutile de préciser cette exclusion.

3.3. L'instrumentaire juridique existant est satisfaisant

En vertu du droit des obligations (art. 1108 et 1129 du Code civil), l'engagement de l'acheteur, sous forme de clause en faveur du vendeur ou de stipulation pour autrui en faveur d'un tiers (promoteur/entrepreneur), n'est valable que pour autant qu'il ait un objet déterminé ou déterminable: quelle chose précise doit être construite et pour quel prix. La simple mention d'une «habitation» en tant qu'objet par exemple, ne sera pas suffisante, étant donné que (Cass. 21 septembre 1987, Pas., 1988, p.77) l'objet de l'engagement n'est déterminable que lorsqu'il peut être établi sur la base d'éléments objectifs, sans qu'un nouvel accord des parties ne soit nécessaire⁴.

Les clauses d'exclusivité qui se rencontrent dans la pratique sont donc quasiment toujours nulles, même quand elles sont reprises dans l'acte notarié.

En outre, une telle promesse de l'acquéreur portant sur la construction d'une habitation doit comprendre toutes les mentions et annexes obligatoires de l'article 7⁵

⁴ Cour d'appel de Bruxelles, 9 décembre 1997, E.D., 2000, 244. Voir aussi Cour d'appel de Liège, 6 janvier 1992, JLMB, 1992, 1289 et Cour d'appel de Liège, 3 mai 1991, JLMB, 1991, 1078.

⁵ mais la nullité sur cette base doit être invoquée avant la passation de l'acte notarié.

wet Breyne bevatten : dat artikel 7 is inderdaad van toepassing op de beloftes van de overeenkomsten bedoeld in artikel 1 van de wet Breyne. Derhalve moet de belofte onder andere de totale prijs van de woning vermelden en vergezeld zijn van de nauwkeurige plannen en bestekken, enz.

In tegenstelling tot wat in het wetsvoorstel wordt uiteengezet, kan de koper afwachten totdat hij eventueel in uitvoering van de clause zou worden gedagvaard om de nietigheid ervan in te roepen. Hij hoeft niet zelf een procedure te beginnen om in rechte de nietigheid van de clause te doen uitspreken.

3.4. Verantwoordt het belang van de koper deze tussenkomst van de wetgever ?

Het invoeren van een relatieve nietigheidssanctie heeft tot doel het principe van de wilsautonomie te beknotten in het voordeel van een geheel van personen waarvan men als zodanig vindt dat zij zich in een sociaal of economisch ondergeschikte positie bevinden ten aanzien van hun medecontractant. Kunnen de in casu geïllustreerde kopers, handelaren, industriëlen of eenvoudige particulieren, voorzover de belofte toch rechtsgeldig zou zijn aangegaan, als zodanig worden beschouwd ?

Wat betreft de koop van een grond gekoppeld in de industriële context aan een behoorlijk opgestelde aannemingsovereenkomst, is die nietigheid in ieder geval volstrekt onverdedigbaar.

Wat de residentiële sector betreft geven, op juridisch vlak, de principes van het verbintenissenrecht en de wet Breyne voldoende bescherming opdat er geen grond zou zijn om deze bijkomende nietigheidssanctie in te voeren. Bovendien, daar het merendeel van de gevallen met betrekking tot een woning, om niet te zeggen alle, naar de vereisten van de artikelen 1108 en 1129 van het Burgerlijk Wetboek rechtsgeldige gevallen, normaal onder de wet Breyne vallen, zou het wetsvoorstel, zoals het overwogen is, uiteindelijk het perverse gevolg hebben voornamelijk industriële of commerciële sleutelopde-deur-overeenkomsten te treffen.

de la loi Breyne : cet article 7 est en effet d'application aux promesses de contrats visés à l'article 1^{er} de la loi du 9 juillet 1971. Par conséquent, la promesse doit mentionner notamment le prix total de l'habitation et être accompagnée de plans et de cahiers de charges détaillés, etc.

Contrairement à ce qui est exposé dans la proposition, l'acheteur peut attendre jusqu'à ce qu'il soit éventuellement assigné en exécution de la clause pour en invoquer la nullité. Il ne doit pas lui-même engager une procédure pour faire prononcer la nullité en justice.

3.4. L'intérêt de l'acquéreur justifie-t-il l'intervention du législateur ?

L'introduction d'une sanction de nullité relative a pour but de restreindre le principe de l'autonomie de la volonté en faveur d'un ensemble de personnes dont l'on estime qu'elles se trouvent en tant que telles dans une position d'infériorité sociale ou économique par rapport à leur cocontractant. Les acquéreurs visés en l'espèce, commerçants, industriels ou simples particuliers, peuvent-ils, dans les cas où la promesse aurait néanmoins été valablement consentie, être considérés comme tels ?

En ce qui concerne la vente d'un terrain accompagnée, dans le contexte industriel, d'un contrat d'entreprise en bonne et due forme, cette nullité n'est en aucun cas défendable.

En ce qui concerne le secteur résidentiel, sur le plan juridique, les principes du droit des obligations et de la loi Breyne assurent une protection suffisante, de sorte que l'instauration de cette sanction de nullité supplémentaire ne se justifie pas. En outre, puisque la majorité des cas relatifs à une habitation, pour ne pas dire tous les cas juridiquement conformes aux exigences des articles 1108 et 1129 du Code civil, relèvent normalement de la loi Breyne, la proposition de loi, telle qu'elle est envisagée, aurait finalement l'effet pervers de toucher principalement les contrats clé sur porte industriels ou commerciaux.

Het bouwgrondenaanbod dat niet door promotoren of hun bemiddeling wordt verkocht, is in zijn geheel trouwens ruim genoeg om te concluderen dat de koper de keuze behoudt tussen de klassieke formule en het gezamenlijke aanbod⁶. Dit gezamenlijk aanbod voldoet immers aan een specifieke marktbehoefte⁷.

Het moet ook onderlijnd worden dat het trouwens o.a. dankzij die mogelijkheid van gezamenlijk aanbod van grond en gebouw is dat het aanbod van bouwgronden op economisch vlak wordt geactiveerd : gronden die weliswaar het statuut van bouwgrond hebben worden pas op de markt op bruikbare wijze te koop aangeboden eens de verkaveling wordt georganiseerd en de nodige infrastructuurwerken worden uitgevoerd. Het aanbod aan gronden wordt aldus opgedreven waardoor aan meer kandidaat-eigenaars voldoening kan worden gegeven.

3.5. Besluit

Op juridisch vlak staan de bestaande regels in verhouding tot de rechtmatige belangen van de betrokken partijen.

De beknutting van de wilsautonomie in de residentiële sector, buiten de werkingsfeer van de wet Breyne, gaat volgens de Confederatie te ver in de mate dat de vrije keuze van de koper niet méér rechtmatig is dan de ondernemingsvrijheid binnen het wettelijke kader van die bedrijven die de inspanningen leveren om aan prospectie te doen en zo een reserve van bouwgronden aanleggen om hun toekomstige aannemingsactiviteiten veilig te stellen. De nietigheidssanctie zou de andere aannemers niet noodzakelijk ten goede komen daar louter de koper die kan invoeren en daarenboven kan ervoor gevreesd worden dat andere wegen zullen worden gevolgd om in de praktijk tot hetzelfde resultaat te komen dan hetgene de indiener van het voorstel wil bestrijden.

De beknutting van de wilsautonomie ten voordele van de koper inzake industriële of commerciële sleutel-op-de-deur-overeenkomsten is volstrekt onaanvaardbaar : die context moet dus worden uitgesloten.

⁶ Voor Vlaanderen bijvoorbeeld, blijkt uit een recente enquête van de Vlaamse Confederatie Bouw bij een representatief aantal klanten van sleutel op de deur bouwbedrijven, dat het aantal bouwgronden dat door promotoren of hun bemiddeling wordt verkocht slechts een kwart van het aanbod vertegenwoordigt.

⁷ Het gekoppelde aanbod is een comfortfactor omdat meteen op vele vragen een antwoord gegeven wordt : op die plaats, dat type woning (na persoonlijke aanpassingen), in die materialen en met die aannemer, waarvan de klant in de onmiddellijke omgeving referenties kan inspecteren. De totaalprijs is meteen bekend. Doordat deze promotoren meestal verschillende in elkaars omgeving gelegen gronden aanbieden, waarop woningen van vergelijkbare types en kwaliteit gebouwd worden, verschaft dit de koper meer zekerheid over wat op de omliggende percelen gaat gebeuren qua technische of conceptuele kwaliteit.

L'offre de terrains à bâtir qui n'est pas vendue par des promoteurs ou par leur intermédiaire, est d'ailleurs, dans son ensemble, suffisamment importante pour en conclure que l'acquéreur conserve le choix entre la formule classique et l'offre conjointe⁶. Cette offre conjointe répond en effet à un besoin spécifique du marché⁷.

Il convient aussi de souligner que c'est d'ailleurs en bonne partie grâce à cette possibilité d'offre conjointe de terrain et de bâtiment que l'offre de terrains à bâtir est activée au niveau économique : les terrains qui ont certes le statut de terrain à bâtir ne sont utilement proposés à la vente sur le marché qu'une fois que le lotissement est organisé et que les travaux d'infrastructure nécessaires sont réalisés. L'offre de terrains est ainsi augmentée, ce qui permet de donner satisfaction à davantage de candidats propriétaires.

3.5. Conclusion

Sur le plan juridique, les règles existantes assurent un juste équilibre entre les intérêts légitimes en présence.

La restriction de l'autonomie de la volonté dans le secteur résidentiel, en dehors du champ d'application de la loi Breyne, va, selon la Confédération, trop loin dans la mesure où le libre choix de l'acquéreur n'est pas plus légitime que la liberté d'entreprise, dans le cadre légal, de ces entreprises, qui fournissent l'effort de prospecter et se constituent une réserve de terrains à bâtir pour sécuriser leurs futures activités d'entrepreneurs. La sanction de nullité ne pourrait pas nécessairement bénéficier aux autres entrepreneurs, puisque seul l'acquéreur peut l'invoquer et l'on peut craindre par ailleurs que d'autres voies seront empruntées pour arriver dans la pratique au même résultat que celui que veut combattre l'auteur de la proposition.

La restriction de l'autonomie de la volonté au bénéfice de l'acquéreur en matière de contrats clé sur porte industriels ou commerciaux est inacceptable : ce contexte doit donc être exclu.

⁶ Pour la Flandre, par exemple, il ressort d'une récente enquête de la *Vlaamse Confederatie Bouw* auprès d'un nombre représentatif de clients d'entreprises clé sur porte que la quantité de terrains à bâtir vendue par les promoteurs ou par leur intermédiaire ne représente qu'un quart de l'offre.

⁷ L'offre conjointe est un facteur de confort car elle répond immédiatement à de nombreuses questions : à cet endroit, ce type d'habitation (après aménagements personnels), avec ces matériaux et avec cet entrepreneur, dont le client peut inspecter les réalisations dans les environs immédiats. Le prix total est directement connu. Comme ces promoteurs proposent souvent différents terrains situés non loin les uns des autres, sur lesquels des habitations de type et de qualité similaires sont construites, cela procure plus de sécurité à l'acquéreur quant à ce qui va se passer sur les parcelles environnantes en termes de qualité technique ou conceptuelle.

In ieder geval moet uitdrukkelijk in de wet zelf worden bepaald dat het voorgestelde artikel 1592*bis* niet van toepassing is op de overeenkomsten bedoeld in artikel 1 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, alsmede op de beloften voor zodanige overeenkomsten die aan de voorwaarden van artikel 7 van dezelfde wet beantwoorden.

*
* *

De directeur-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw voegt daaraan toe dat de voornoemde enquête bedoeld was om te peilen naar de klantentevredenheid en de perceptie van de bouwpromotoren door hun klanten. Zij bevatte ook een aantal vragen met betrekking tot het grondaanbod. De door een onafhankelijk studie-bureau uitgevoerde enquête leverde een aantal interessante kwantitatieve gegevens op en haar resultaat bleek de verwachtingen te overtreffen. Zij werd uitgevoerd bij 500 klanten van sleutel-op-de-deur-bedrijven die de reputatie hebben veel aan koppelverkoop te doen. De klanten waren over het algemeen bijzonder tevreden over deze bedrijven. Van de ondervraagde klanten is 86% bereid opnieuw met dit soort bedrijf te bouwen en 86,4% zelfs met dezelfde firma.

De kandidaat-bouwers kiezen voor een sleutel-op-de-deur-bedrijf omwille van de reputatie van het betrokken bedrijf. De grond is voor hen van ondergeschikt belang. Dat het bouwbedrijf de grond al dan niet aanbiedt, is geen criterium voor de meeste bouwers om te kiezen voor dit soort bedrijf. Uit het onderzoek bleek eveneens dat de klanten verbaasd waren over de grote keuzevrijheid die hen werd geboden door dergelijke firma's die meer flexibiliteit bieden dan werd verwacht.

Slechts één grond op vier van de ondervraagde klanten, werd door het bouwbedrijf zelf of een verkavelaar aangeboden. Bij 12,9% van de klanten werd de grond door het bouwbedrijf zelf aangeboden. De klanten hadden in het overgrote deel der gevallen zelf gezorgd voor hun grond.

De schaarste aan bouwgronden heeft een structurele oorzaak, die te vinden is in de gewestplannen. De uitvoering van het structuurplan Vlaanderen zal evenwel tot gevolg hebben dat vanaf het najaar 2002 bijkomende bouwgronden op de markt zullen worden gebracht doordat woonuitbreidingsgebied zal worden omgezet in woon-

En tout état de cause, il doit être précisé expressément, dans la loi même, que l'article 1592*bis* proposé ne s'applique pas aux conventions visées à l'article 1^{er} de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi qu'aux promesses de pareilles conventions qui répondent aux exigences de l'article 7 de cette même loi.

*
* *

Le directeur général de la Vlaamse Confederatie Bouw précise que l'enquête précitée avait pour objet de déterminer la satisfaction des clients et la manière dont les promoteurs immobiliers sont perçus par leurs clients. Elle contenait aussi un certain nombre de questions relatives à l'offre de terrains. L'enquête réalisée par un bureau d'études indépendant a permis de collecter un certain nombre de données quantitatives intéressantes et il s'avère que son résultat dépasse les attentes. L'enquête a été menée auprès de 500 clients d'entreprises clés en mains qui ont la réputation d'obliger les acquéreurs d'un terrain à bâtir à souscrire un contrat de construction. Les clients étaient en général très satisfaits de ces entreprises. Des clients interrogés, 86% sont disposés à construire à nouveau avec ce type d'entreprise et 86,4% sont même disposés à le faire avec la même société.

Les candidats à la construction choisissent une entreprise proposant des maisons clés en mains en raison de la réputation de l'entreprise en question. Le terrain a pour eux un intérêt accessoire. Pour la plupart des candidats à la construction, le fait que l'entreprise de construction offre ou non le terrain ne constitue pas un critère de sélection de l'entreprise de construction. Il est par ailleurs apparu de l'enquête que les clients étaient étonnés de la grande liberté de choix qui leur était offerte par de telles entreprises, qui offrent plus de flexibilité que prévu.

Pour les clients interrogés, un terrain sur quatre seulement avait été proposé par l'entreprise de construction elle-même ou par un lotisseur. Pour 12,9% des clients, le terrain avait été proposé par l'entreprise de construction elle-même. Les clients avaient, dans la grande majorité des cas, cherché eux-mêmes leur terrain.

La pénurie de terrains à bâtir résulte d'une cause structurelle, inhérente aux plans régionaux. La mise en œuvre du « *Structuurplan Vlaanderen* » aura toutefois pour effet qu'à partir de l'automne 2002, de nouveaux terrains à bâtir seront mis sur le marché du fait que des zones d'extension de l'habitat seront converties en zones d'ha-

gebied. Dit zal resulteren in het aanbod van tienduizenden bijkomende percelen op de markt. Door het ter beschikking komen van de gronden, zullen de prijzen zich stabiliseren.

Voor de promotoren en verkavelaars heeft dit tot gevolg dat de reden voor speculatie (anticiperen op een hogere prijs) wegvalt. Men mag overigens niet vergeten dat de middelen vereist om aan speculatie te doen, aanzienlijk zijn. De analyse van de balansen van de tien grootste toont aan dat hun schuldratio niet toelaat gronden bijvoorbeeld tien jaar in bezit te houden. De bewering dat de gronden in handen van de promotoren zijn, is dan ook niet waar. De doelstelling van een verkavelaar bestaat erin bestaande gebieden te ontwikkelen, infrastructuur aan te leggen en percelen aan te bieden op de markt.

Tenslotte kan hieraan nog toegevoegd worden dat de Vlaamse overheid 15.000 bijkomende sociale woningen wil laten bouwen. Het enige instrument om dit mogelijk te maken bestaat volgens de spreker uit publiek-private samenwerking. Pilotprojecten ter zake hebben aangetoond dat indien men een aannemer de kans biedt grond én sociale woningen aan te bieden, hij versneld die gronden zal aanbieden en beschikbaar maken. De goedkeuring van het wetsvoorstel zou dergelijke formule onmogelijk maken.

De gevolgen van de invoering van het wetsvoorstel dienen economisch en juridisch grondig afgewogen te worden.

*
* *

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) stelt voor bij de bouwpromotie, ressorterend onder de wet Breyne, de wettelijke verplichting in te voeren dat de opdrachtgever zou worden bijgestaan door een eigen architect. Dit impliceert uiteraard een regeling in verband met het ereloon: dit zou bijvoorbeeld onderling kunnen worden verdeeld tussen de architect van de koper en die van de promotor. Dergelijke regeling zou neerkomen op een bijkomend kwaliteitslabel voor de bouwpromotie. Vraag is echter in welke van de drie opgesomde wetgevingen (het Burgerlijk Wetboek, de wet Breyne of de wet betreffende de handelspraktijken) zulke bepaling het best wordt opgenomen?

De opdracht van de architect is in wezen van openbaar belang. Hij dient te waken over allerlei aan het bouwproces verbonden aspecten die het particulier belang overstijgen (ruimtelijke ordening, veiligheid, leefmilieu, enz.) en draagt een verantwoordelijkheid op dat gebied.

Cela entraînera une offre de dizaines de milliers de parcelles supplémentaires. Du fait de cette offre de terrains, les prix se stabiliseront.

Pour les promoteurs et les lotisseurs, cela signifie que le motif de la spéculation disparaît (anticipation d'un prix plus élevé). Il ne faut pas non plus perdre de vue que les moyens nécessaires pour se livrer à la spéculation immobilière sont considérables. Il ressort de l'analyse des bilans des dix plus grands d'entre eux que leur ratio d'endettement ne leur permet pas de garder des terrains en leur possession par exemple pendant dix ans. Il est dès lors faux d'affirmer que les terrains à bâtir sont entre les mains des promoteurs. Le but du lotisseur est de développer des zones déterminées, de réaliser les infrastructures et de vendre des parcelles.

On peut enfin ajouter que les autorités flamandes souhaitent faire construire 15 000 logements sociaux supplémentaires. Or, le seul moyen d'atteindre cet objectif passe, selon l'intervenant, par une collaboration entre le secteur public et le secteur privé. Il ressort de projets pilotes que si l'on donne à un entrepreneur la possibilité de proposer et des terrains et des habitations sociales, il proposera ces terrains et les rendra disponibles plus rapidement. Si la proposition de loi à l'examen est adoptée, cette formule ne sera toutefois plus envisageable.

Il convient de soupeser attentivement les conséquences économiques et juridiques de l'adoption de la proposition de loi à l'examen.

*
* *

M. Geert Bourgeois (VU&ID) propose de prévoir, dans le cadre de la promotion immobilière relevant de la loi Breyne, l'obligation légale que le maître de l'ouvrage soit assisté par son propre architecte. Il faudra cependant régler la question des honoraires, qui pourraient par exemple être répartis entre l'architecte de l'acheteur et celui du promoteur. Ce règlement constituerait un label de qualité supplémentaire pour les promoteurs immobiliers. On peut toutefois se demander dans quel texte légal il convient d'inscrire cette disposition (le Code civil, la loi Breyne ou la loi sur les pratiques du commerce ?).

La mission de l'architecte est en fait une mission d'intérêt public. Il doit veiller à toute une série d'aspects du processus de construction qui dépassent l'intérêt particulier (l'aménagement du territoire, la sécurité, l'environnement, etc.) et il a une responsabilité à cet égard.

Mevrouw Joke Schauvliege (CD&V) vraagt of de Orde van Architecten pleit voor een absoluut verbod op de koppelverkoop. Of is die voor bepaalde doelgroepen wel aangewezen?

De heer Jean-Pierre Grafé (CDH), voorzitter, vraagt of het fenomeen van de koppelverkoop zich over het ganse land in gelijke mate voordoet.

Mevrouw Els Haegeman (SPA) vraagt over welke periode de enquête zich uitstrekt. Is het fenomeen van de koppelverkoop recent? Men dient er zich rekenschap van te geven dat de vragen uit de enquête werden gesteld aan mensen die bewust hadden gekozen voor de sleutel-op-de-deur-formule.

De heer Bourgeois onderstreept dat er onder de aannemers zelf ook geen eensgezinde houding heerst. Heel veel kleine aannemers zijn gekant tegen de koppelverkoop omdat zij, in bepaalde streken althans, nauwelijks nog aan bod komen in de woningbouw. De klachten komen met andere woorden niet alleen van de consumenten, maar ook vanuit de hoek der kleine aannemers en de architecten. In bepaalde, zeker in verstedelijkte, gebieden is van een vrije keuze helemaal geen sprake meer.

Het wetsvoorstel beoogt in geen geval de bouwpromotie te verbieden. Er bestaan promotoren die kwalitatief hoogstaand werk afleveren, en waarbij over de prijzen geen klachten te noteren zijn. Het omgekeerde is echter ook waar: bij de geringste afwijking van het standaardbestek, worden bij andere promotoren bijzonder hoge prijzen gevraagd.

Het door de Confederatie Bouw ingeroepen argument dat de klant reeds wordt beschermd door de huidige rechtspraak dient te worden genuanceerd. Er bestaat immers ook rechtspraak in tegenovergestelde zin, die de nietigheid van koppelverkoop-overeenkomsten niet aanvaard. Bovendien komt dit argument erop neer dat wordt overgegaan tot een gerechtelijke procedure met alle nadelen vandien (duur, tijdrovend, enz). Volgens de Confederatie neemt de koper geen initiatief maar wacht hij tot hij wordt gedagvaard om dan de nietigheid van de clause in te roepen. Zij die grond kopen doen dit echter meestal met de bedoeling om binnen een redelijke termijn te beginnen bouwen ten einde de woning daarna zo spoedig mogelijk te gaan betrekken.

De Confederatie argumenteert dat het invoeren van een relatieve nietigheidssanctie het principe van de wilsautonomie beknot in het voordeel van een geheel van personen waarvan men als zodanig vindt dat zij zich in een sociale of economische ondergeschikte positie bevinden ten aanzien van hun medecontractant.

Mme Joke Schauvliege (CD&V) demande si l'Ordre des architectes est favorable à une interdiction absolue des ventes couplées. Ou celles-ci sont-elles indiquées pour certains groupes cibles ?

M. Jean-Pierre Grafé (CDH), président, demande si le phénomène des ventes couplées touche l'ensemble du pays dans une égale mesure.

Mme Els Haegeman (SPA) demande quelle période couvre l'enquête. Le phénomène des ventes couplées est-il récent ? Il convient de préciser que les questions de l'enquête ont été posées à des gens qui avaient délibérément choisi la formule clé sur porte.

M. Bourgeois souligne qu'il n'y a également aucune unanimité parmi les entrepreneurs eux-mêmes. Nombre de petits entrepreneurs sont opposés aux ventes couplées parce que, dans certaines régions du moins, ils n'ont pratiquement plus voix au chapitre dans le domaine de la construction d'habitations. En d'autres termes, les plaintes émanent non seulement des consommateurs, mais également des petits entrepreneurs et des architectes. Dans certaines régions, *a fortiori* dans les zones urbanisées, il n'y a plus du tout de liberté de choix.

La proposition de loi ne vise aucunement à interdire la promotion immobilière. Certains promoteurs fournissent un travail d'une qualité irréprochable et leurs prix ne font l'objet d'aucune plainte. L'inverse est toutefois également vrai : des prix exorbitants sont exigés par d'autres promoteurs pour le moindre écart par rapport au cahier des charges type.

L'argument invoqué par la Confédération de la construction selon lequel le client est déjà protégé par la jurisprudence actuelle doit être nuancé. Il existe en effet aussi de la jurisprudence en sens inverse, qui ne reconnaît pas la nullité de contrats de vente couplée. De plus, cet argument implique qu'une procédure judiciaire est entamée, avec tous les inconvénients que l'on sait (onéreuse, longue, etc.) Selon la Confédération, l'acheteur ne prend aucune initiative mais attend qu'il soit cité à comparaître pour invoquer la nullité de la clause. Les personnes qui achètent un terrain, le font généralement le plus rapidement possible dans le but de commencer à construire dans un délai raisonnable afin d'occuper ensuite l'habitation.

La Confédération estime que l'introduction d'une nullité relative porte atteinte au principe de l'autonomie de la volonté au profit d'un ensemble de personnes dont on estime qu'elles se trouvent dans une position sociale ou économique subordonnée par rapport à leur cocontractant.

De heer Bourgeois meent dat industriële of handelsvestigingen beter worden uitgesloten van het toepassingsgebied van de voorgestelde regel. De sociale positie en de economische draagkracht van degene die het perceel koopt doet evenwel niet terzake: zijn keuzemogelijkheden zijn gewoon beperkt. De wetgever dient erover te waken dat de wilsautonomie voluit kan spelen door het waarborgen van de vrije keuze. Hij kan ook geen rekening houden met het argument dat de vrije keuze in bepaalde gebieden van het land wel nog volwaardig bestaat.

Wat de geciteerde enquête betreft, dient rekening te worden gehouden met het gegeven dat zij in opdracht van de bouwconfederatie werd uitgevoerd, bij personen die voor een sleutel-op-de-deur-firma hadden gekozen. Hiertegenover staat wel dat er thans weinig statistische gegevens bestaan over het aanbod van gronden. Volgens de spreker staat de markt wel degelijk onder druk. De praktijk toont aan dat bij nieuwe verkavelingen nog bijzonder weinig percelen ongebonden worden aangeboden. Het gaat om een reëel en geen fictief probleem.

In veel gevallen wordt de grond zelfs niet gekocht van de onderneming die de bouwwerken uitvoert. Een van de aangewende ontwijkingsmechanismen is bijvoorbeeld dat de grond wordt aangeboden en verkocht door een ander bedrijf dan dit van de promotor. Het hoeft zelfs geen dochter- of zustervenootschap te zijn, maar een bedrijf dat bijvoorbeeld dezelfde aandeelhouders heeft.

Wat de sociale woningbouw betreft rijzen er geen juridische problemen, volgens de spreker, wanneer de voorgestelde bepaling in de wet Breyne wordt opgenomen.

*
* *

De vertegenwoordiger van de minister van Justitie preciseert dat het de voorkeur verdient de voorgestelde wetsbepaling niet in het Burgerlijk Wetboek, maar in de wet Breyne op te nemen, omdat zij in essentie gericht is op de categorie van kopers als bedoeld in de wet Breyne.

De vraag naar de noodzaak van overgangsbepalingen voor de ondernemingen die reeds gronden hebben aangekocht met het oog op de gebonden verkoop, wordt terecht opgeworpen.

Volgens *de juridisch adviseur van de Orde van architecten*, stuit de opname van de voorgestelde bepaling in de wet betreffende de handelspraktijken, op praktische

M. Bourgeois estime qu'il serait préférable d'exclure les établissements industriels ou commerciaux du champ d'application de la règle proposée. La position sociale et la capacité économique de l'acquéreur de la parcelle n'ont toutefois pas d'importance : ses possibilités de choix sont simplement limitées. Le législateur doit veiller à ce que l'autonomie de la volonté soit respectée en garantissant le libre choix. Il ne peut non plus tenir compte du fait que le libre choix existe encore pleinement dans certaines régions du pays.

En ce qui concerne l'enquête citée, il faut tenir compte du fait qu'elle a été réalisée à la demande de la Confédération de la construction auprès de personnes qui avaient choisi une société clés en mains. Force est en revanche de constater que l'on dispose à l'heure actuelle de peu de statistiques à propos de l'offre de terrains. L'intervenant estime que le marché est bel et bien sous pression. L'expérience montre que dans les nouveaux lotissements, il est très rare que des parcelles soient offertes sans faire l'objet d'une vente couplée. Il s'agit d'un problème réel et non d'un problème fictif.

Dans bien des cas, le terrain n'est même pas acheté à l'entreprise effectuant les travaux de construction. Un des procédés utilisés pour donner le change consiste par exemple à faire en sorte que le terrain soit proposé et vendu par une autre société que celle du promoteur. Il n'est même pas nécessaire qu'il s'agisse d'une filiale ou d'une société sœur. Il suffit qu'il s'agisse, par exemple, d'une société qui a le même actionariat.

L'intervenant estime que l'insertion de la disposition en projet dans la loi Breyne ne posera aucun problème juridique pour ce qui est de la construction de logement sociaux.

*
* *

Le représentant du ministre de la Justice précise qu'il est préférable de ne pas insérer la disposition proposée dans le Code civil, mais de l'insérer dans la loi Breyne, parce qu'elle concerne en fait la catégorie d'acheteurs visée par ladite loi.

C'est à juste titre qu'a été soulevée la question de savoir s'il ne conviendrait pas de prévoir des dispositions transitoires pour les entreprises ayant déjà acheté des terrains en vue de ventes couplées.

Selon le conseiller juridique de l'Ordre des architectes, l'insertion de la disposition proposée dans la loi relative aux pratiques du commerce présenterait des in-

bezwaren. Het meest logische alternatief is vervolgens een aanpassing van de wet op de bouwpromotie, de wet Breyne.

De voorzitter van de nationale raad van de Orde van Architecten voegt daaraan toe dat de koppelverkoop inderdaad best volledig wordt verboden. Iemand die nog op de traditionele wijze wil bouwen, vindt in feite geen grond meer die nog vrij is: men kan werkelijk spreken van een jacht op bouwgrond door bepaalde firma's. Grondbezitters die niet de bedoeling hadden te verkopen worden ertoe aangezet. Dit fenomeen, dat zich sedert enkele jaren voordoet, is in Vlaanderen eerst ontstaan, maar begint zich thans ook in Wallonië voor te doen.

De directeur-generaal van de Federatie van de Algemene bouwaannemers bevestigt dit. Het fenomeen van de koppelverkoop heeft in Vlaanderen een grotere omvang in het algemeen, terwijl het zich in Wallonië nog beperkt tot bepaalde regio's. Dit leidt niet tot een wezenlijk verschil inzake tevredenheid tussen de gewesten, onder meer omdat veel aannemers in het gehele land werken.

De directeur-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw wijst erop dat de gronden, volgens de enquête (die betrekking had op opleveringen in 1999-2000), in ruim de helft der gevallen van andere particulieren worden verworven. Van sleutel-op-de-deurfirma's werden in 12,9% van de gevallen gekocht, en van andere verkavelaars in 10,5% der gevallen. De cijfers zijn gemiddelden voor heel Vlaanderen. Het grootstedelijk gebied van de Brusselse rand vertoont evenwel specifieke kenmerken. Hier wordt een verschuiving vastgesteld van individuele woningbouw naar appartementsbouw, waardoor op de grond wordt uitgespaard. In die gevallen gaat het ipso facto om een koppelverkoop.

Een overgangsbepaling, zoals gesuggereerd, zal zeker haar nut hebben indien de voorgestelde bepaling zou worden aangenomen. Zij zal wel in overeenstemming dienen te zijn met de nieuwe regeling uit het decreet op de ruimtelijke ordening in Vlaanderen (Vlaams decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, *Belgisch Staatsblad*, 8 juni 1999) die voor de verkavelaars een maximum periode vastlegt gedurende welke ze de gronden in bezit mogen houden.

Het is voor het overige inderdaad juist dat er een schaarste aan bouwgronden is.

De Confederatie Bouw heeft 14.000 aangesloten bedrijven waarvan er slechts 1000 meer dan 20 werkne-

convénients pratiques. L'alternative la plus logique est une adaptation de la loi sur la promotion immobilière, c'est-à-dire de la loi Breyne.

Le président du Conseil national de l'Ordre des architectes ajoute qu'il serait effectivement préférable d'interdire complètement la vente couplée. Une personne qui désire bâtir selon le mode traditionnel ne trouve, à vrai dire, plus aucun terrain qui soit libre. On peut véritablement dire que certaines entreprises se livrent à une véritable chasse aux terrains à bâtir. Les propriétaires terriens n'ayant aucune intention de vendre y sont poussés. Ce phénomène, qui se produit depuis quelques années, est d'abord apparu en Flandre, mais commence, à présent, à se répandre également en Wallonie.

Le directeur général de la Fédération des entrepreneurs généraux de la construction confirme qu'il en est ainsi. Le phénomène de la vente couplée revêt, en Flandre, une plus grande ampleur en général, alors qu'en Wallonie, il se limite encore à certaines régions. Cela n'engendre pas de différence substantielle, au niveau de la satisfaction, entre les régions, notamment parce que de nombreux entrepreneurs travaillent dans l'ensemble du pays.

Le directeur général de la *Vlaamse Confederatie Bouw* fait observer que, selon l'enquête (qui concernait les réceptions en 1999-2000), les terrains sont achetés dans plus de la moitié des cas à d'autres particuliers. Ils sont achetés à des entreprises « clé sur porte » dans 12,9% des cas et à d'autres lotisseurs dans 10,5% des cas. Ces chiffres sont des moyennes pour l'ensemble de la Flandre. La zone urbaine de la périphérie bruxelloise présente cependant des caractéristiques spécifiques. On y constate un glissement de la construction résidentielle individuelle vers la construction d'appartements, ce qui permet d'utiliser moins de terrain. Dans ces cas, il s'agit ipso facto d'une vente couplée.

Une disposition transitoire, telle que celle qui a été suggérée, serait certainement utile si la disposition proposée était adoptée. Elle devra cependant être conforme au nouveau régime instauré par le décret sur l'aménagement du territoire en Flandre (décret flamand du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire, *Moniteur belge* du 8 juin 1999), qui fixe une période maximale pendant laquelle les lotisseurs peuvent posséder les terrains.

Il est, pour le surplus, effectivement exact qu'il y a une pénurie de terrains à bâtir.

Parmi les 14 000 entreprises affiliées à la Confédération de la construction, 1 000 seulement comptent plus

mers hebben. De confederatie spreekt bijgevolg ook in naam van de kleine bedrijven. Een van de problemen waarmee de kleine bedrijven te kampen hebben is de terugval van de individuele woningbouw. In 2001 kende het aantal begonnen woningen in Vlaanderen een absoluut dieptepunt. Het gevolg was dat tal van de meeste van de kleine bedrijven genoodzaakt waren zich op renovatie te richten, en anderen op de constructie van appartementen.

De vraag of dit probleem door een verbod op de koppelverkoop zal worden opgelost, is essentieel. Het is niet ondenkbaar dat het aanbod er zelfs door zal verminderen omdat de kansen die kleine aannemers zullen krijgen om gronden te ontwikkelen, daardoor nog kleiner zullen worden. Uit pilootprojecten in West-Vlaanderen en Limburg is gebleken dat ook kleinere aannemers er kunnen in slagen om gronden, mits akkoord van de eigenaars, te ontwikkelen en op de markt te brengen. Door een verbod op koppelverkoop dreigt men dit soort markten te verliezen, zeker in bepaalde regio's.

Er dient ook rekening mee te worden gehouden dat op de markt fricties kunnen ontstaan doordat sommige particulieren of families hun gronden niet aanbieden, of als gevolg van de regelgeving (zoals bijvoorbeeld de vereiste woonbehoefte studies in Vlaanderen). De procedures inzake verkavelingen vormen ook een belemmerende factor voor het aanbod dat vooral door bedrijven wordt geactiveerd. Zij zijn het die de noodzakelijke prospecties verrichten en al het werk doen om de ontwikkeling mogelijk te maken. De voorgestelde regel kan ervoor zorgen dat dit nog meer belemmerd wordt.

De directeur-generaal van de Federatie van de Algemene bouwaannemers vestigt er de aandacht op dat de onafhankelijkheid van de architect reeds door de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, wordt gewaarborgd. Over de problematiek is reeds overleg gepleegd met de raad van de Orde van architecten. De architect moet onafhankelijk zijn tegenover de aannemer, wat in het merendeel der gevallen ook zo is. De wet van 1939 – waarvan de basisbeginselen onveranderd dienen te blijven – dient weliswaar te worden geactualiseerd om onder meer rekening te houden met de sleutel-op-de-deur-sector.

Het hoofd van de juridische dienst van de Confederatie Bouw onderstreept dat het bij het promotiecontract (de sleutel-op-de-deurcontracten) de promotor is die als professionele opdrachtgever een beroep doet op de ar-

de 20 travailleurs. Par conséquent, la Confédération s'exprime également au nom des petites entreprises. La baisse de la construction individuelle constitue l'un des problèmes auxquels ces dernières doivent faire face. En Flandre, le nombre des habitations en construction a atteint son minimum absolu en 2001. De nombreuses entreprises, parmi les plus petites, ont dès lors été contraintes de se tourner vers la rénovation, tandis que d'autres ont opté pour la construction d'appartements.

La question de savoir si l'interdiction de la vente couplée permettra de régler ce problème est d'une importance capitale. Il n'est pas impossible, en outre, qu'elle puisse même avoir pour conséquence de faire diminuer l'offre, et ce, dès lors que les possibilités, pour les petits entrepreneurs, de développer des terrains à bâtir seront encore réduites. Il ressort de projets pilotes initiés en Flandre occidentale et au Limbourg que les petits entrepreneurs peuvent, eux aussi, développer des terrains à bâtir et les mettre sur le marché, moyennant l'accord des propriétaires de ces derniers. Or, si l'on interdit la vente couplée, on risque de perdre ces marchés, en tout cas dans certaines régions.

Il convient également de tenir compte du fait que le marché peut être le théâtre de certaines frictions dues au fait que certains particuliers ou certaines familles ne mettent pas leur terrains en vente, ou à la réglementation (on citera, par exemple, les études obligatoires relatives aux besoins d'habitations en Flandre). Les procédures de lotissement constituent, elles aussi, un frein pour l'offre, laquelle est surtout stimulée par les entreprises. Ce sont elles qui effectuent les prospections nécessaires et qui font tout le travail permettant de viabilisation. Or, la disposition proposée peut avoir pour conséquence de freiner davantage encore ces initiatives.

Le directeur général de la Fédération des entrepreneurs généraux de la construction souligne que l'indépendance des architectes est déjà garantie par la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte. Cette problématique a déjà été abordée en concertation avec le conseil de l'Ordre des architectes. Il convient que l'architecte soit indépendant de l'entrepreneur, et il en est d'ailleurs ainsi dans la plupart des cas. La loi de 1939 - dont les principes fondamentaux doivent rester intacts - doit cependant être actualisée, notamment afin que cette dernière tienne également compte du secteur du « clé sur porte ».

Le chef du service juridique de la Confédération Construction souligne que, dans le contrat de promotion (les contrats clé-sur-porte), c'est le promoteur qui, en tant que maître de l'ouvrage professionnel, fait appel à un

chitect. De promotor levert een volledig pakket diensten in het kader van de sleutel-op-de-deur. Niets belet dat de klant later bijvoorbeeld bij de oplevering een tweede architect zou aanstellen.

Men dient er evenwel over te waken dat geen andere praktijken (met hetzelfde resultaat als de koppelverkoop) het daglicht zouden zien als gevolg van het aannemen van de voorgestelde bepaling, die zware gevolgen voor de aannemers of de architecten zouden kunnen hebben.

Indien het verbod op de koppelverkoop in de wet Breyne zou worden opgenomen, zou dit erop neerkomen dat geen appartementen op plan meer zouden kunnen worden verkocht (wat een koppelverkoop is omdat steeds ook een gedeelte van de (gemeenschappelijke) grond wordt gekocht). Dit zal ertoe leiden dat enkel nog grote ondernemingen, die een grote financiële draagkracht hebben, afgewerkte appartementen kunnen verkopen. Hetzelfde kan zich voordoen in het kader van de andere contracten die onder de wet Breyne vallen.

Men zou tot een situatie kunnen komen waarbij de letter van de voorgestelde bepaling wel is nageleefd, maar waarbij de klant toch geen andere mogelijkheid zou hebben dan met de onderneming verder te werken.

In elk geval, dient de invoeging van de voorgestelde bepaling, in de hypothese dat zij wordt aangenomen, met een overgangsregeling gepaard te gaan.

De juridisch adviseur van de Orde van Architecten repliceert dat bij de koppelverkoop, enerzijds, de bouwgrond wordt verkocht, en, anderzijds, tevens een aannemer wordt opgedrongen. De wet Breyne bevat een gezamenlijke regeling voor in feite twee fundamenteel verschillende gevallen: de individuele woningbouw en de koop op plan van appartementen.

*
* *

De heer Bourgeois meent dat indien de voorgestelde bepaling in de wet Breyne zou worden opgenomen, de appartementsbouw dient te worden uitgesloten van het toepassingsgebied, dat enkel de verkavelingen en de woningbouw mag omvatten.

Hij preciseert verder dat zijn wetsvoorstel geen rechtstreekse band heeft met het bestrijden van een al dan niet bestaande schaarste van bouwgrond. Het wordt ingegeven door de zorg om de vrije keuze van de kandidaat-bouwer veilig te stellen. Het behoort tot de beleids-

architecte. Dans le cadre du clé-sur-porte, le promoteur fournit un paquet complet de services. Rien n'empêche toutefois au client d'engager un deuxième architecte, par exemple, à la réception.

Il faut toutefois veiller à ce que l'adoption de la disposition à l'examen ne donne pas naissance à d'autres pratiques (conduisant au même résultat que la vente couplée) qui pourraient avoir de lourdes conséquences pour les entrepreneurs ou les architectes.

L'insertion, dans la loi Breyne, d'une disposition interdisant la vente couplée reviendrait à interdire la vente d'appartements sur plan (étant donné qu'il s'agit également d'une vente couplée puisque ce système implique toujours l'acquisition d'une partie du terrain (commun). Il en résultera que seules les grandes entreprises, aux moyens financiers considérables, pourront encore vendre des appartements achevés. Il pourrait en aller de même en ce qui concerne les autres contrats relevant de la loi Breyne.

On pourrait aboutir à une situation où la lettre de la disposition à l'examen serait effectivement respectée mais où le client n'aurait pas d'autre possibilité que de continuer à travailler avec l'entreprise.

En tout cas, l'introduction de la disposition à l'examen, dans l'hypothèse où elle serait adoptée, doit être assortie d'une période transitoire.

Le conseiller juridique de l'Ordre des architectes réplique que, dans le cadre de la vente couplée, on vend un terrain à bâtir, d'une part, et on impose un entrepreneur, d'autre part. La loi Breyne prévoit une réglementation commune pour deux cas qui sont, en fait, fondamentalement différents, à savoir la construction de logements individuels et l'acquisition d'appartements sur plan.

*
* *

M. Bourgeois estime que si l'on reprend la disposition proposée dans la loi Breyne, il faut exclure la construction d'immeubles à appartements de son champ d'application, dont doivent uniquement relever les lotissements et la construction d'habitations.

Il précise ensuite que la proposition de loi qu'il a déposée ne vise pas directement à lutter contre la pénurie – réelle ou non - de terrains à bâtir. Elle est dictée par le souci de préserver le libre choix des personnes qui souhaitent construire. C'est aux autorités flamandes qu'il

bevoegdheid van de Vlaamse overheid te reageren op een zich voordoende schaarste aan gronden, bijvoorbeeld door de stadkernvernieuwing.

Door het wetsvoorstel worden verkavelaars en promotoren niet gehinderd in hun activiteiten; zij kunnen blijven gronden ontwikkelen en te koop aanbieden.

Volgens de voorzitter van de nationale raad van de Orde van Architecten blijkt uit zijn ervaring dat zo goed als steeds de promotor zijn architect aan de koper opdringt, en de bouwheer geen afzonderlijke overeenkomst met een architect van zijn keuze kan sluiten. De Orde van architecten zoekt hiervoor reeds geruime tijd een oplossing. De tuchtorganen krijgen thans heel veel zaken in verband met sleutel-op-de-deur projecten te beoordelen. Meestal leidt dit tot weinig resultaat. Wordt een architect die met een dergelijk bedrijf een band heeft, bijvoorbeeld op de vingers getikt, dan wordt hij onmiddellijk vervangen door een andere architect die óók een band heeft met het bedrijf. Een andere techniek om het bezwaar in verband met de vrije keuze te omzeilen, bestaat erin de kandidaat-bouwer een document te laten tekenen waarin hij erkent dat hij de vrije keuze van architect heeft (maar dan uit een lijst van architecten die verbonden zijn met het bedrijf).

De heer Jean-Pierre Grafé (CDH), voorzitter, vraagt of met een band tussen de architect en het bedrijf bedoeld wordt dat hij een werknemersstatuut heeft en een arbeidsovereenkomst met het bedrijf heeft gesloten, of dat hij zijn statuut van zelfstandige behoudt. Zijn er tuchtrechtelijke gevolgen opgelegd door de Orde?

De heer Bourgeois vestigt er de aandacht op dat het de promotor is die in feite bouwt en, overeenkomstig de wet van 1939, een beroep op de architect doet. Het wetsvoorstel doet niets af van de vrijheid van de promotor om beroep te doen op eigen architecten.

De voorzitter van de nationale raad van de Orde van Architecten stelt dat de Orde er niet tegen is dat een architect voor een promotor zou werken, maar pleit ervoor dat de bouwer zou beschermd worden door een eigen raadgever.

Het hoofd van de juridische dienst van de Confederatie Bouw benadrukt dat de deontologische regels de architecten opleggen rekening te houden met de belangen van de klant van de promotor.

De vertegenwoordiger van Test-Aankoop vindt ook dat een deel van de problemen bij koppelverkoop of andere

appartient de réagir à une éventuelle pénurie de terrains, par exemple par des mesures de rénovation des centres-villes.

La proposition de loi à l'examen ne gênera pas les lotisseurs et les promoteurs dans l'exercice de leurs activités ; ils pourront continuer à viabiliser et à vendre des terrains.

Le président de l'Ordre national des architectes fait remarquer qu'il sait, par expérience, que le promoteur impose pour ainsi dire toujours son architecte à l'acheteur et que le maître de l'ouvrage n'est pas libre de signer un contrat distinct avec un architecte de son choix. L'Ordre des architectes tente depuis un certain temps déjà de remédier à cette situation. Les organes disciplinaires sont de plus en plus souvent amenés à devoir juger des affaires concernant des projets clé sur porte, sans parvenir toutefois à un résultat satisfaisant. Lorsqu'un architecte lié à ce genre de société est rappelé à l'ordre, il est en effet immédiatement remplacé par un autre architecte, lui aussi lié à cette société. Une autre technique permettant de contourner l'objection relative au libre choix consiste à faire signer à la personne désireuse de construire un document dans lequel elle reconnaît être libre de choisir un architecte (mais sur une liste d'architectes liés à la société).

M. Jean-Pierre Grafé (CDH), président, demande si, par lien entre l'architecte et l'entreprise, il faut entendre que l'architecte a un statut de travailleur salarié et a conclu un contrat de travail avec l'entreprise. Ou ce lien existe-t-il s'il conserve son statut de travailleur indépendant ? L'Ordre des architectes inflige-t-il des peines disciplinaires ?

M. Bourgeois insiste sur le fait que c'est le promoteur qui construit en réalité et que c'est lui qui, conformément à la loi de 1939, fait appel à l'architecte. La proposition de loi ne porte en aucune façon atteinte à la liberté du promoteur de faire appel à son propre architecte.

Le président du Conseil national de l'Ordre des architectes précise que l'Ordre ne s'oppose pas à ce qu'un architecte travaille pour un promoteur, mais qu'il préconise que le maître de l'ouvrage soit protégé par un conseiller personnel.

Le chef du service juridique de la Confédération de la construction souligne que les règles déontologiques imposent à l'architecte de tenir compte des intérêts du client du promoteur.

Le représentant de Tests-Achats est également d'avis qu'une partie des problèmes liés aux ventes couplées

juridische constructies bij verkopen van onroerend goed worden veroorzaakt door het gebrek aan onafhankelijkheid van de architecten, die de promotoren, voor wie ze werken, niet voor het hoofd willen stoten. De vrije keuze inzake de aannemer is gekoppeld aan de vrije keuze van een architect. Inzake de koop-verkoop zou bijvoorbeeld de controle kunnen worden overgelaten aan een onafhankelijke architect. Dit impliceert dat de opdracht van de architect eventueel over twee onderdelen kan worden uitgesplitst (ontwerp en controle).

4. De Koninklijke federatie van het Belgisch notariaat (KFBN)¹

De wet Breyne wordt in het notariaat dagelijks toegepast. De notaris treedt in het kader van die wet in zekere zin op als beschermer van de rechtsconsument, gelet op zijn belangrijke controlefunctie. De herziening van de wet Breyne is echter noodzakelijk omdat zij voorbijgestreefd is.

Het wetsvoorstel nr. 1201 van de heer Bourgeois toont aan dat geremedieerd dient te worden aan de door promotoren en bouwfirma's gebruikte praktijken om de door de wet Breyne gestelde eisen te omzeilen.

De vertegenwoordigers van de KFBN overlopen een aantal problemen waarmee het notariaat in dit kader regelmatig wordt geconfronteerd.

– Zo is het betrekkelijk eenvoudig een overeenkomst voor de koop van een bouwgrond te sluiten, gevolgd door een aannemingsovereenkomst waarin er geen toezicht is van een onafhankelijke derde (bijv. de notaris) op de naleving van de dwingende bepalingen van de wet Breyne (bijv. de voltooiingswaarborg). Dit is een aspect dat dan ook bijzondere aandacht verdient.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de wetgeving tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (doc 50 1425/001) van de heer Aimé Desimpel, stelt een oplossing voor het probleem van het bestaande onderscheid onder de bouwbedrijven, naargelang zij al dan niet zijn erkend (wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken, *Belgisch Staatsblad*, 6 april 1991) voor.

Van de eerste groep wordt een waarborg van 5% geëist, van de andere een voltooiings- of zelfs een waar-

¹ De KFBN werd vertegenwoordigd door de heren Pierre Van den Eynde, voorzitter van de commissie ad hoc «wet Breyne» en voorzitter van de Nationale Kamer van notarissen, Hans De Decker, notaris te Brasschaat en verslaggever van de Conferentie van Antwerpen, en Karel Tobback, voorzitter van de KFBN, alsook door de dames Hilde Jacobs, directeur, en Iris Gerlo, juriste, van het juridisch departement.

ou à d'autres formules juridiques appliquées lors de la vente d'immeubles résultent du manque d'indépendance des architectes, qui ne veulent pas entrer en conflit avec les promoteurs, leurs patrons. La liberté de choisir l'entrepreneur est liée à la liberté de choisir un architecte. En ce qui concerne l'achat et la vente, le contrôle pourrait par exemple être confié à un architecte indépendant, ce qui implique que la mission de l'architecte pourrait alors être double (conception et contrôle).

4. Fédération royale du notariat belge (FRNB)¹

La loi Breyne est appliquée quotidiennement dans le notariat. Le notaire intervient, dans le cadre de cette loi, en un certain sens en tant que protecteur du consommateur de droit, compte tenu de son importante fonction de contrôle. Il est toutefois nécessaire de revoir la loi, étant donné qu'elle est dépassée.

La proposition de loi n° 1201 de M. Bourgeois montre qu'il convient de parer aux pratiques auxquelles recourent les promoteurs et les entreprises de construction pour contourner les exigences de la loi Breyne.

Les représentants de la FRNB passent en revue un certain nombre de problèmes auxquels le notariat est régulièrement confronté dans ce cadre.

– C'est ainsi qu'il est relativement facile de conclure un contrat d'acquisition d'un terrain à bâtir, suivi d'un contrat d'entreprise qui ne prévoit pas de contrôle d'un tiers indépendant (p.ex. le notaire) en ce qui concerne les dispositions impératives de la loi Breyne (p.ex. la garantie d'achèvement). C'est là un aspect qui mérite dès lors une attention particulière.

La proposition de loi modifiant la législation réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en construction (DOC 50 1425/001), déposée par M. Aimé Desimpel, vise à apporter une solution au problème de la distinction qui est actuellement opérée entre les entreprises de construction, selon qu'elles sont ou non agréées (loi du 20 mars 1991 organisant l'agrément d'entrepreneurs de travaux, *Moniteur belge* du 6 avril 1991).

Une garantie de 5% est exigée du premier groupe, tandis qu'une garantie d'achèvement ou de rembourse-

¹ La FRNB a été représentée par MM. Pierre Van den Eynde, président de la commission ad hoc «loi Breyne» et président de la Chambre nationale des notaires, Hans De Decker, notaire à Brasschaat et rapporteur de la Conférence d'Anvers, et Karel Tobback, président de la FRNB ainsi que par Mmes Hilde Jacobs, directrice, et Iris Gerlo, juriste, du département juridique.

borg tot terugbetaling. Inderdaad wanneer de verkoper of de aannemer niet voldoet aan de eisen van erkenning van aannemers, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De waarborg en bijgevolg de bescherming voor de koper, is volledig verschillend en afhankelijk van de categorie waartoe de aannemer behoort. Om elke discriminatie tussen de twee categorieën te vermijden wordt in het wetsvoorstel van de heer Desimpel een waarborg van 5% in alle gevallen voorgesteld.

De consument-koper zal daar evenwel weinig baat bij hebben. In de praktijk hebben zich immers reeds gevallen voorgedaan met erkende aannemers die - niettegenstaande ze een waarborg van 5% boden - toch failliet werden verklaard.

In dit kader dient eveneens rekening te worden gehouden met de houding van de banksector tegenover de verschillende vormen van waarborgen. Een waarborg van 5% is goedkoper dan een voltooiingswaarborg. Voor niet-erkende aannemers geldt een stelsel van dubbele waarborg: de waarborg tot terugbetaling of de voltooiingswaarborg. Wanneer bij faillissement van de aannemer de bank de voltooiingswaarborg dient uit te betalen, omdat de koper daarvoor kiest, dan zal dit duurder uitvallen dan de terugbetalingswaarborg omdat onder meer de kostprijs van de constructie ondertussen zal toegevoerd zijn.

De KFBN stelt bijgevolg voor dat de voltooiingswaarborg forfaitair zou worden bepaald op 130% van de prijs van het gebouw, en in geval het een appartement betreft, van heel het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt, met inbegrip van alle privatieve kavels.

– Een ander probleem is het gevolg van de onduidelijkheid waarom de koper enkel beschermd dient te worden tot op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte en niet meer daarna.

Volgens de huidige regeling mag de promotor of de aannemer bij het verlijden van de authentieke akte de betaling eisen van een som die niet hoger is dan de prijs van de grond, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken. Bij de realisering van bijvoorbeeld 20% van de bouw, heeft de architect de verplichting de notaris een borderel af te leveren waaruit blijkt dat datgene wat de koper betaalt daadwerkelijk overeenkomt met de tot op dat ogenblik uitgevoerde werken.

ment est exigée du second. En effet, si le vendeur ou l'entrepreneur ne satisfait pas aux exigences d'agrément des entrepreneurs, il est tenu de garantir soit l'achèvement de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, de la transformation ou de l'extension, soit, en cas de résiliation du contrat pour non-achèvement, le remboursement des montants versés.

Le cautionnement et, partant, la protection de l'acheteur sont totalement différents et fonction de la catégorie à laquelle appartient l'entrepreneur. Afin de supprimer toute discrimination entre les deux catégories, la proposition de loi de M. Desimpel vise à prévoir, dans tous les cas, un cautionnement de 5%.

Cela ne servira toutefois guère le consommateur-acheteur. Dans la pratique, il y a en effet déjà eu des entrepreneurs qui – même s'ils offraient un cautionnement de 5% - ont néanmoins été mis en faillite.

Il convient également, dans ce cadre, de tenir compte de l'attitude du secteur bancaire à l'égard des différentes sortes de garantie. Un cautionnement de 5% est moins onéreux qu'une garantie d'achèvement. Les entrepreneurs non agréés sont soumis à un régime de double garantie : la garantie de remboursement ou la garantie d'achèvement. Lorsqu'en cas de faillite de l'entrepreneur, la banque doit payer la garantie d'achèvement, parce que tel est le choix de l'acheteur, cela reviendra plus cher que la garantie de remboursement, notamment en raison du fait que, dans l'intervalle, le coût de la construction aura augmenté.

La FRNB propose dès lors que la garantie d'achèvement soit fixée forfaitairement à 130% du prix du bâtiment et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, de l'ensemble du bâtiment dont l'appartement fait partie, y compris tous les lots privés.

– Un autre problème découle du fait que l'on ignore pourquoi l'acheteur ne doit être protégé que jusqu'à la passation de l'acte authentique et non au-delà.

Dans l'état actuel de la législation, le promoteur ou l'entrepreneur peut, lors de la passation de l'acte authentique, exiger le paiement d'une somme qui n'est pas supérieure au prix du terrain, majoré du coût des travaux effectués. Lors de la réalisation de, par exemple, 20% de la construction, l'architecte est tenu de faire parvenir au notaire un bordereau dont il ressort que ce que paie l'acheteur correspond vraiment aux travaux effectués jusqu'à cette date.

Wanneer thans echter, bij uitvoering van bijvoorbeeld 20% der werken en nadat de authentieke akte werd verleden, de aannemer de koper een factuur zendt waarin hij hem vraagt 70% van de bouw te betalen, dan heeft de architect niet de verplichting om terzake enig attest betreffende de stand van uitvoering af te leveren. Het is niet duidelijk waarom de wetgever de bescherming van de koper niet tot na de authentieke akte heeft doorgetrokken.

– Wanneer in de praktijk een aannemer een waarborg biedt, niet ter voltooiing maar tot terugbetaling, verstrekt door een bankinstelling, zullen de meeste banken weinig of geen kosten vragen wanneer in de authentieke verwervingsakte de verbintenis wordt opgenomen van de koper alle betalingen via de betrokken bank te laten verlopen, omdat daardoor het financieel risico voor de betrokken bank afneemt.

De kostprijs van de bankwaarborg zal eveneens beperkt zijn indien, zoals de KFBN voorstelt, het bedrag van de voltooiingswaarborg van bij de aanvang forfaitair wordt beperkt (tot 130% van de prijs), en, naarmate de bouwwerken vorderen, geleidelijk aan wordt afgebouwd.

– Het verdient eveneens de voorkeur, in plaats van een individuele waarborg, een collectieve waarborg voor de gehele medeïgendom te voorzien. Het valt immers niet te verdedigen dat men een waarborg van 5% vrijgeeft op het ogenblik van de voorlopige oplevering terwijl bijvoorbeeld de ruwbouwwerken van de gemeenschappelijke delen (zoals bijvoorbeeld de plaatsing van de liften) nog niet voltooid zijn. Daar de waarborg ten gunste van de verkoper in dat geval volledig is vrijgegeven, geniet de koper geen enkele bescherming meer voor de afwerking van de gemeenschappelijke delen. De KFBN vraagt dan ook dat de waarborg zou blijven bestaan tot op het ogenblik van de volledige afwerking van het gebouw. De waarborg mag wel geleidelijk worden vrijgegeven naargelang de verdere afwerking van het gebouw.

– In feite dienen alle betrokken partijen beschermd te worden en niet alleen de koper tegen de promotor of de verkoper. De grootst mogelijke rechtszekerheid dient te worden nagestreefd met eerbied voor de verbintenissen van elkeen der partijen.

– Het komt er volgens de KFBN niet op aan te sanctioneren, maar eerder ervoor te zorgen dat aangegane verbintenissen worden nagekomen zonder dat dit de economische belangen van de betrokken partijen schaadt. Er bestaan voldoende juridische procedés om die beoogde rechtszekerheid te waarborgen, waarvan thans echter te weinig wordt gebruik gemaakt.

Toutefois, si, lors de la réalisation de, par exemple, 20% des travaux et après la passation de l'acte, l'entrepreneur envoie une facture à l'acheteur lui demandant de payer 70% de la construction, l'architecte n'est pas tenu de soumettre une quelconque attestation concernant l'état d'exécution. On peut se demander pourquoi le législateur ne continue pas à protéger l'acheteur après la passation de l'acte authentique.

– Lorsqu'un entrepreneur offre une garantie, non pas en ce qui concerne l'achèvement mais en ce qui concerne le remboursement, proposée par une institution bancaire, la plupart des banques n'exigeront guère ou pas de frais lorsqu'il est prévu dans l'acte authentique d'acquisition que l'acheteur s'engage à effectuer tous les paiements par le biais de la banque concernée, du fait que le risque financier diminue de ce fait pour la banque en question.

Le coût de la garantie bancaire, sera également limité si, comme le propose la FRNB, le montant de la garantie d'achèvement est limité à un forfait (130% du prix) dès le début et qu'il diminue progressivement à mesure que le chantier avance.

– Il est également préférable de prévoir une garantie collective pour l'ensemble de la copropriété, plutôt qu'une garantie individuelle. Il est en effet inadmissible qu'une garantie de 5% soit libérée au moment de la réception provisoire, alors que les travaux de gros œuvre des parties communes (par exemple, l'installation des ascenseurs) ne sont pas encore terminés. Étant donné que la garantie en faveur du vendeur a dans ce cas été totalement libérée, le vendeur ne bénéficie plus d'aucune protection en ce qui concerne le parachèvement des parties communes. La FRNB demande dès lors que la garantie courre jusqu'au moment du parachèvement total du bâtiment. La garantie peut être libérée progressivement en fonction de l'état d'avancement des travaux.

– En fait, il faut protéger toutes les parties concernées et pas uniquement l'acheteur contre le promoteur ou le vendeur. Il faut veiller à instaurer la sécurité juridique maximale et à faire respecter les obligations de toutes les parties.

– La Fédération des notaires estime que l'objectif ne doit pas être de sanctionner, mais de faire en sorte que tous les engagements pris par les parties soient respectés sans que les intérêts économiques desdites parties soient lésés. Il existe de nombreux moyens de droit pour garantir cette sécurité juridique, mais on y a actuellement trop peu souvent recours.

*
* *

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) wijst erop dat de door de KFBN geformuleerde voorstellen ook een maatschappelijk algemeen belang hebben en niet alleen dit van de consument dienen. Het is in het belang van de gehele sector dat de koper over de grootst mogelijke zekerheid zou beschikken, zonder dat het de bedoeling is moderne juridische procedés inzake bouw en verwerving van woningen af te schaffen. De voorstellen met betrekking tot de waarborg dienen in functie hiervan te worden beoordeeld.

Mevrouw Joke Schauvliege (CD&V) verwijst naar de invoering van overgangsbepalingen. Het plots invoeren van een nietigheid inzake de koppelverkoop kan een aantal promotoren, die in gronden geïnvesteerd hebben, immers in moeilijkheden brengen.

5. De Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS)².

5.1. Algemeen

Over de sector van de bouwpromotie doen heel wat verkeerde beelden de ronde. Een duidelijk onderscheid dient te worden gemaakt tussen de volgende beroeps-categorieën: de vastgoedhandelaren (*marchands de biens*), de vastgoedmakelaars (*agents immobiliers*) en vastgoedontwikkelaars (*developeurs immobiliers*). Verkavelen, kantoorontwikkelingen en residentiële ontwikkelingen horen thuis in de categorie van vastgoedontwikkeling.

De idee dat er in de sector een monopolievorming bestaat dient ten stelligste te worden ontkend. De grootste bedrijven die actief zijn in die sector vertegenwoordigen enkele honderden woningen op jaarbasis. Op een totaal van ongeveer 30.000 à 35.000 woningen op jaarbasis vormt dit een klein percentage van 1 à 2% marktaandeel. In andere sectoren zijn dikwijls veel grotere marktconcentraties aanwezig.

Het betreft een zeer sterk gefragmenteerde markt. De laatste jaren is zij weliswaar voorwerp geweest van een professionalisering, onder meer als gevolg van wetgeving inzake veiligheid, kwaliteitssystemen, en de toeneming van de juridische en administratieve complexiteit, met inbegrip van de vereisten inzake opleiding voor medewerkers en inzake informatica.

² De BVS werd vertegenwoordigd door de heren Wille, afgevaardigd bestuurder, Loosveldt, juridisch adviseur, en Hannequart en Menten, bestuurders. De Franse benaming van de BVS is Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI).

*
* *

M. Geert Bourgeois (VU&ID) fait observer que les propositions formulées par la FRNB présentent également un intérêt social d'ordre général et ne visent pas uniquement à défendre ceux du consommateur. Il est primordial, pour l'ensemble du secteur, que l'acheteur bénéficie de la sécurité maximale sans pour cela vouloir supprimer le recours à des techniques juridiques modernes en matière de construction et d'acquisition d'un logement. C'est à cette aune que doivent être appréciées les propositions relatives à la garantie.

M. Joke Schauvliege (CD&V) évoque l'insertion de dispositions transitoires. En frappant les ventes couplées de nullité du jour au lendemain, on risque en effet de mettre dans une situation délicate un certain nombre de promoteurs qui ont investi dans des terrains.

5. L'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI)²

5.1 Généralités

Nombre de fausses rumeurs circulent à propos du secteur de la promotion immobilière. Une nette distinction doit être faite entre les catégories professionnelles suivantes : les marchands de biens, les agents immobiliers et les développeurs immobiliers. Le lotissement, les développements de bureaux et les développements résidentiels relèvent du développement immobilier.

L'orateur nie formellement qu'il existe une formation de monopole dans le secteur. Les plus grandes entreprises qui travaillent dans ce secteur représentent quelques centaines d'habitations sur une base annuelle. Sur un total d'environ 30 000 à 35 000 habitations sur une base annuelle, ce chiffre représente un petit pourcentage de 1 à 2% de part du marché. Dans d'autres secteurs, les concentrations de marché sont souvent beaucoup plus grandes.

Il s'agit d'un marché très fragmenté. Ces dernières années, ce marché a certes fait l'objet d'une professionnalisation, par suite notamment de la législation relative à la sécurité, des systèmes de qualité, de la complexité juridique et administrative croissante, en ce compris les conditions en matière de formation des collaborateurs et en matière d'informatique.

² L'UPSI était représentée par MM. Wille, administrateur délégué, Loosveldt, conseiller juridique, et Hannequart et Menten, administrateurs. La dénomination néerlandaise de l'UPSI est *Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS)*.

Dit is in elk geval ten bate van de consument. Een schaalvergroting aan de aanbodzijde leidt volgens de BVS tot betere prijzen bij de aankoop van bouwmaterialen (waar wel belangrijke concentraties bestaan) alsook tot het bieden van een betere service en waarborgen tegen problemen op de werf. De financiële middelen van een kleine aannemer die met problemen wordt geconfronteerd zullen sneller uitgeput zijn om een oplossing te bieden.

Vanuit de consumentenzijde is er ook een belangrijke vraag naar een gezamenlijk aanbod. Er grijpt een evolutie plaats in de vraag. Vroeger betrof deze in eerste instantie een degelijk gebouwde woning. Thans evolueert zij naar veel meer dan enkel een winddichte woning: de woning dient afgewerkt te zijn, in veel gevallen zelfs met inbegrip van de tuinaanleg. De consument wenst bovendien meer en meer met één partij te handelen, zodat de verantwoordelijkheden ook duidelijker zijn. Ter zake werd door de Confederatie Bouw een enquête uitgevoerd (cf. punt 3), waaruit de tevredenheid van de klanten duidelijk naar voren kwam.

Er ontstaat bovendien meer en meer een maatschappelijke nood aan een gezamenlijk aanbod van grond en woonprojecten, die wordt gedreven door de bedoeling het aantal nieuwe ontwikkelingen te beperken, teneinde de dichtheid van nieuwe ontwikkelingen te verhogen. Naarmate de dichtheid wordt verhoogd, wordt het van belang dat woningen die dicht op elkaar staan in een harmonieus geheel worden gerealiseerd.

De BVS is vragende partij voor maatregelen die de consument beter zouden beschermen, meer in het bijzonder wat de veralgemening betreft van de 100%-bankwaarborg, waarbij consumenten geen financieel risico meer lopen. Hierbij wordt ingezien dat de invoering van dergelijke maatregel malafide bouwondernemers het leven moeilijk zou maken, omdat zij niet in staat zijn dergelijke waarborg af te leveren.

5.2. Het wetsvoorstel en zijn motieven

De indiener van het wetsvoorstel wenst te verbieden dat personen die bouwgrond kopen door de verkoper van de grond verplicht worden om te bouwen met die verkoper of met een door hem aangeduide derde. Hij is van oordeel dat dergelijk verbod dient te worden ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek onder de bepalingen met betrekking tot de koop.

De toelichting stelt uitdrukkelijk dat *verkavelbare grond* of *hele verkavelingen* door *promotoren* of *aannemers* gekocht worden aan een *zeer hoge prijs per vierkante*

C'est en tout cas au profit du consommateur. Un agrandissement d'échelle au niveau de l'offre entraîne, selon l'UPS, une diminution du prix des matériaux de construction (où il existe d'importantes concentrations) ainsi qu'une amélioration du service et des garanties contre les problèmes sur le chantier. Les moyens financiers d'un petit entrepreneur qui est confronté à des problèmes s'épuiseront plus vite s'il doit apporter une solution.

Il existe également, dans le chef des consommateurs, une demande importante d'offre conjointe. La demande évolue. Auparavant, le consommateur demandait avant tout une maison bien construite. Actuellement, il demande bien plus qu'une maison fermée : la maison doit être achevée et, dans de nombreux cas, le jardin doit être même aménagé. Le consommateur souhaite en outre de plus en plus traiter avec un seul interlocuteur, les responsabilités étant ainsi plus claires. La Confédération de la construction a mené à ce sujet une enquête (cf. point 3) qui fait clairement ressortir la satisfaction des clients.

Il existe en outre un besoin social de plus en plus grand d'offre conjointe de terrain et de projets d'habitation, du fait que l'on s'efforce de limiter le nombre de nouveaux projets afin d'en augmenter la densité. Au fur et à mesure que la densité augmente, il devient de plus en plus important que les maisons, très rapprochées les unes des autres, constituent un ensemble harmonieux.

L'UPS demande des mesures qui protégeraient davantage le consommateur, en particulier la généralisation de la garantie bancaire intégrale, qui mettrait les consommateurs à l'abri de tout risque financier. On se rend compte que l'introduction d'une telle mesure rendrait la vie dure aux promoteurs immobiliers indécents, dès lors que ceux-ci ne sont pas en mesure de fournir une telle garantie.

5.2. La proposition de loi et sa motivation

L'auteur de la proposition de loi veut interdire que des personnes qui achètent du terrain à bâtir soient obligées par le vendeur du terrain de construire avec ce vendeur ou avec un tiers désigné par celui-ci. Il estime qu'une telle interdiction devrait être inscrite dans le Code civil parmi les dispositions relatives à l'achat.

Il est explicitement prévu dans les développements que des promoteurs ou des entrepreneurs achètent des terrains à lotir ou des lotissements entiers à un prix très

meter, zodat andere kandidaat-verkavelaars of kopers geen kans maken. Deze promotoren of aannemers verkopen dan de kavels met de verplichting om met hen of met een door hen aangeduide bouwpromotor of aannemer, te bouwen.

Volgens de heer Bourgeois is dit een *beperking van het mededingingsrecht*.

Dergelijke beperking zou «kwaad bloed» opwekken bij de kandidaat-koper (die zelf wenst te kiezen met welke aannemer of architect hij zal bouwen), bij de overige aannemers en bij de architecten.

5.3. *Het wetsvoorstel is gesteund op verkeerde uitgangspunten*

5.3.1. Kopen van bouwgronden vormt geen beperking van het mededingingsrecht

Het wetsvoorstel gaat uit van de verkeerde veronderstelling dat het opkopen van verkavelbare grond en van verkavelingen als zodanig in strijd zou zijn met het mededingingsrecht. Via de markt van vraag en aanbod worden (al dan niet uitgeruste) percelen te koop aangeboden aan alle gegadigden : particulieren, bedrijven, openbare instellingen, Het staat eenieder vrij om deze percelen al dan niet te kopen.

Bouwgrond is uiteraard niet goedkoop. Dat de «potentiële bouwgronden» echter zeer duur zouden zijn, moet evenwel worden genuanceerd vanuit een Europees perspectief. In de buurlanden zijn de bouwgronden immers veel duurder dan in België. Het feit dat de bouwgrondprijzen de laatste dertig jaar minder gestegen zijn dan in die buurlanden, is grotendeels toe te schrijven aan het feit dat men bij de opmaak van de gewestplannen in de jaren '70 zeer veel grond als «bouwgrond» heeft ingekleurd. Deze bouwgrondreserve is uiteraard niet onuitputtelijk.

Het feit dat bepaalde (rechts)personen (aannemers of verkavelaars) onvoldoende financiële middelen hebben om deze percelen aan te kopen, betekent in geen geval dat het mededingingsrecht hierdoor in hun nadeel zou geschonden worden.

Bovendien wordt algemeen aanvaard dat een promotor-coördinator of -verkoper een gebouw op plan kan verkopen (met inbegrip van de grond) en dat hij de architect ook zelf betaalt. Dit houdt uiteraard ook in dat hij zelf de architect kan kiezen waarvoor hij betaalt. Ook hier is er geen sprake van schending van het mededingingsrecht.

élevé au mètre carré, afin d'évincer d'autres candidats lotisseurs ou candidats acheteurs. Ces promoteurs ou entrepreneurs vendent alors les lots en obligeant l'acquéreur à construire avec eux ou avec un promoteur immobilier ou un entrepreneur qu'ils désignent.

M. Bourgeois estime qu'une telle pratique constitue une restriction de la concurrence.

Cette restriction irriterait fortement les candidats acheteurs (qui souhaitent choisir eux-mêmes l'entrepreneur ou l'architecte avec lequel ils vont construire), les autres entrepreneurs ainsi que les architectes.

5.3. *La proposition de loi pêche par la base*

5.3.1. L'achat de terrains à bâtir ne constitue pas une restriction de la concurrence

La proposition de loi part, à tort, du principe que l'achat de terrains à lotir et de lotissements constitue en soi une restriction de la concurrence. Par le jeu de l'offre et de la demande, des parcelles (viabilisées ou non) sont mises en vente à l'intention de tous les intéressés : particuliers, entreprises, organismes publics, ... Tout le monde est libre d'acquérir ou non ces parcelles.

Il est clair que le terrain à bâtir n'est pas bon marché. À la lumière de la situation européenne, il convient toutefois de nuancer l'affirmation selon laquelle les «terrains à bâtir potentiels» sont très chers. Les terrains à bâtir sont en effet beaucoup plus chers dans les pays avoisinants qu'en Belgique. Si les prix des terrains à bâtir ont augmenté moins rapidement en Belgique que dans les pays avoisinants au cours des trente dernières années, cela s'explique en grande partie par le fait que, dans les plans régionaux élaborés dans les années septante, de grandes étendues de terrain ont été considérées comme «terrains à bâtir». La réserve de terrains à bâtir n'est toutefois pas inépuisable.

Que certaines personnes (morales) (entrepreneurs ou lotisseurs) ne disposent pas des moyens financiers suffisants pour acquérir ces parcelles n'implique en aucun cas qu'elles sont victimes d'une atteinte au droit de la concurrence.

Il est en outre généralement admis qu'un promoteur-coordonateur ou vendeur peut vendre un bâtiment (y compris le terrain) sur plan et qu'il rémunère lui-même l'architecte. Il va de soi que cela implique qu'il puisse choisir lui-même l'architecte qu'il paie. Dans ce cas, il n'est pas non plus question de violation du droit de la concurrence.

5.3.2. De economische theorie toont aan dat er geen beperking van het mededingingsrecht mogelijk is in een sterk gefragmenteerde markt zoals die van de woningbouw.

De grootste bedrijven die op deze markt actief zijn, hebben slechts een marktaandeel van 1 à 2 %. Bovendien is het aantal bedrijven enorm groot, dit in tegenstelling tot andere sectoren (banken, energie, auto, informatica) waar marktaandelen van 30 % of meer frequent voorkomen.

In de woningbouwsector kan dus absoluut geen sprake zijn van monopolievorming of van beperking van het mededingingsrecht.

Het aanbieden van bouwgrond en woning moet eerder aanzien worden als een normale vorm van verticale integratie binnen een zich professionaliserende sector. Ook vanuit de markt bestaat er een groeiende vraag naar «sleutel-op-de deur» aanbiedingen waarbij de klant uiteindelijk slechts met één partij contracteert en hij also op de meest efficiënte wijze het respecteren van budget, timing, kwaliteit, nazorg, e.d. kan afdwingen.

5.3.3. De verplichting tot bouwen bij aankoop van de grond is niet de oorzaak van de stijgende grondprijs

Het wetsvoorstel lijkt de indruk te wekken dat de verplichting tot bouwen bij aankoop van gronden tot gevolg heeft dat de grondprijs hierdoor stijgt.

Dit is uiteraard niet het geval. Integendeel moet worden vastgesteld dat het opleggen van een bouwverplichting bij verkoop van bouwgronden eerder tot gevolg zal hebben dat de grondprijs daalt. Hierdoor wordt immers vermeden dat de aangekochte grond onbenut blijft liggen. Grondspeculatie wordt hierdoor tot een minimum herleid.

De vraag naar de oorzaak van de stijging van de grondprijs valt buiten dit bestek. Het volstaat te vermelden dat heel veel potentiële bouwgrond geblokkeerd wordt via tal van pseudo-wetgeving, zoals omzendbrieven en structuurplannen, en dit om bestaande inefficiënte en onbetaalbare overheidsmonopolies (ondere andere in verband met de sociale huisvesting, de GOM's, enz.) in stand te houden. Ook de bestaande milieureglementering vormt een rem op het betaalbaar aanbod van bouwgronden. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze, op zich goed bedoelde en noodzakelijke, regelgeving soms tegenstrijdig is met de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en planning. Zo diende het Bosdecreet in Vlaanderen tot twee maal toe te worden aangepast opdat men nog zou kunnen bouwen in bebost woongebied en industriegebied.

5.3.2. Selon la théorie économique, il n'est pas possible de limiter le de concurrence dans un marché aussi fragmenté que celui de la construction d'habitations.

La part de marché des principales entreprises du secteur n'est que de 1 à 2 %. En outre, le nombre d'entreprises est particulièrement élevé par rapport à d'autres secteurs (banques, énergie, automobile, informatique) dans lequel les parts de marché de 30 % et plus sont monnaie courante.

On ne peut dès lors absolument pas parler de constitution de monopole ou de limitation du droit de concurrence dans le secteur de la construction d'habitations.

L'offre couplée terrain-habitation doit plutôt être considérée comme une forme normale d'intégration verticale dans un secteur en voie de professionnalisation. On assiste également, sur le marché, à une augmentation des demandes d'offres clé sur porte, étant donné que, dans le cadre de cette formule, le client ne traite qu'avec un seul interlocuteur, ce qui lui permet d'imposer de manière efficace le respect de conditions en matière de budget, timing, qualité, service après vente, etc.

5.3.3. L'obligation de construire lors de l'achat du terrain n'est pas la cause de l'augmentation du prix des terrains.

La proposition de loi à l'examen paraît donner l'impression que l'obligation de bâtir liée à l'achat du terrain entraînerait l'augmentation du prix du terrain.

Ce n'est évidemment pas le cas. Au contraire, force est de constater que le fait d'imposer l'obligation de bâtir lors de la vente des terrains aura plutôt pour effet de faire baisser les prix. On évite ainsi en effet que le terrain acheté reste en friche. La spéculation foncière en est ainsi réduite au minimum.

La recherche des causes de l'augmentation du prix des terrains n'entre pas dans le cadre du présent débat. Il suffit de rappeler que de nombreuses zones susceptibles de servir de terrain à bâtir sont bloquées par de nombreuses pseudo-législations telles que circulaires ministérielle, plans structurels (VL), et ce, afin de sauvegarder des monopoles publics inefficaces et très onéreux (notamment dans le domaine du logement social, Sociétés d'investissement régionales, etc.). Les réglementations en matière d'environnement empêchent également de proposer des terrains à des prix abordables. On notera à cet égard que ces règles, parfois bien intentionnées et nécessaires, vont parfois à l'encontre de la législation en matière d'urbanisme. C'est ainsi qu'en Flandre, le décret sur les forêts a dû être adapté à deux reprises afin que l'on puisse bâtir dans des zones d'habitat boisées et des zones industrielles.

5.4. Het wetsvoorstel is niet efficiënt

Het voorstel verbiedt immers enkel de verplichting om aannemingsovereenkomsten te sluiten bij de aankoop van de grond.

De promotoren werken meestal via verkopen op plan of via verkoop van een al dan niet afgewerkt gebouw waar geen aannemingsovereenkomsten bij betrokken zijn.

Het wetsvoorstel zal dus geen invloed hebben op de bouwpromotie als zodanig, terwijl precies de bouwpromotors, volgens de toelichting, worden geviseerd. Bijgevolg zullen enkel de aannemers met een grondreserve de dupe zijn van de voorgestelde regeling. Van deze personen mag verwacht worden dat zij hun gedane inspanningen voor het verkrijgen van de schaarse grond niet zomaar zullen laten varen. Zij zullen eenvoudigweg overstappen naar de bouwpromotie-activiteit, hetgeen volgens het wetsvoorstel in de toekomst overigens mogelijk moet blijven. Het is inderdaad ondenkbaar en totaal onwenselijk om de zuivere verkoop van gebouwen (op plan, in aanbouw, winddicht, afgewerkt) met grond te verbieden.

Behoudens over de inefficiëntie van het wetsvoorstel, kan men bovendien ernstige vragen stellen inzake de grondwettigheid ervan. Er is duidelijk sprake van een discriminatie tussen enerzijds, de aannemer met grondreserve, en, anderzijds, de promotor-verkoper met grondreserve, in de mate dat een bouwverplichting enkel verboden wordt ten aanzien van de aannemer, hetgeen niet objectief verantwoord is in het licht van de doelstellingen van het wetsvoorstel, met name het afschaffen van de bouwverplichting van aannemers en bouwpromotors.

5.5. Het wetsvoorstel heeft aanzienlijke negatieve gevolgen.

5.5.1. De doodsteek van de aannemingsovereenkomst

Zoals hoger reeds vermeld, zullen hoofdzakelijk de aannemers met een grondreserve de dupe zijn van deze regeling. Zij zullen wellicht niet bereid zijn om hun gronden zonder bouwverplichting te verkopen. Zij zullen dit eenvoudig kunnen omzeilen door als promotor op te treden en enkel gebouwen met grond te verkopen. Het kan hierbij gaan om gebouwen op plan, winddichte gebouwen of afgewerkte gebouwen en al dan niet met veel of weinig inspraak van de uiteindelijke koper in het ontwerp, de materiaalkeuze, e.a.

5.4. La proposition de loi n'est pas efficace

La proposition se limite en effet à interdire d'imposer l'obligation de conclure un contrat d'entreprise lors de l'achat du terrain.

Les promoteurs pratiquent généralement la vente sur plan ou vendent un immeuble, achevé ou non, qui ne fait pas l'objet de contrats d'entreprise.

La proposition de loi n'aura donc aucune incidence pour les promoteurs (immobiliers) alors que, selon ses développements, ce sont précisément eux qui sont visés. Par conséquent, seuls les entrepreneurs qui disposent d'une réserve de terrains feront les frais de la mesure proposée. On peut s'attendre à ce que ces personnes ne se contentent pas de baisser simplement les bras après les efforts qu'elles ont fournis pour obtenir le terrain rare. Elles se lanceront tout simplement dans la promotion immobilière, ce que la proposition de loi ne vise d'ailleurs pas à empêcher. Il serait en effet impensable et il ne serait absolument pas souhaitable d'interdire la simple vente d'immeubles (sur plan, en construction, fermés ou achevés) avec le terrain.

On peut sérieusement s'interroger non seulement sur l'efficacité de la proposition de loi, mais également sur sa constitutionnalité. Elle établit en effet clairement une discrimination entre, d'une part, l'entrepreneur qui dispose d'une réserve de terrains et, d'autre part, le promoteur-vendeur qui dispose lui aussi d'une réserve de terrains, dans la mesure où seul l'entrepreneur se voit interdire d'imposer une obligation de conclure un contrat d'entreprise, ce qui, objectivement, ne se justifie pas au regard de la finalité de la proposition de loi, qui vise à supprimer la possibilité pour les entrepreneurs et les promoteurs immobiliers d'obliger l'acquéreur à conclure un tel contrat.

5.5. La proposition de loi a des conséquences négatives considérables

5.5.1. Le coup de grâce pour le contrat d'entreprise

Comme déjà évoqué précédemment, ce sont essentiellement les entrepreneurs ayant une réserve de terrains qui seront les dupes de ce régime. Ceux-ci ne seront sans doute pas disposés à vendre leurs terrains sans obligation de construction. Ils pourront contourner aisément le régime en agissant en qualité de promoteur et en ne vendant que des immeubles avec terrain. Il peut s'agir d'immeubles sur plan, d'immeubles fermés au vent ou d'immeubles achevés, avec ou non une grande ou une faible participation de l'acheteur final dans la conception, le choix des matériaux, etc.

Het gevolg hiervan is ongetwijfeld dat de zuivere aannemingsovereenkomst minder aantrekkelijk wordt en plaats zal ruimen voor meer promotie-overeenkomsten.

5.5.2. Aantasting van een gedifferentieerd woon-aanbod

Indien de aannemers geconfronteerd worden met een verbod om een bouwverplichting op te leggen bij verkoop van hun grondreserve, zullen zij bovendien gemakkelijk geneigd zijn hun grondreserve zelf te bebouwen (al dan niet afgewerkt) om daarna grond en gebouw gezamenlijk te koop aan te bieden.

Dergelijke handelwijze is moeilijk verzoenbaar met een gedifferentieerd aanbod, hetgeen, zeker in de sector van de huisvesting, via verschillende beleidsverklaringen, waaronder het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Gewestelijk ontwikkelingsplan (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) evenals het *Schéma de développement de l'espace régional* (Waals Gewest), wordt voorgeschreven en gepromoot.

Het voorliggend wetsvoorstel ondergraaft deze beleidsdoelstellingen. De klant zal inderdaad minder keuze hebben bij de bouw, zeker als men werkt met typeplannen of met verkoop van winddichte of afgewerkte gebouwen.

5.5.3. Negatieve impact op de grondprijs

Het zou een illusie zijn om te geloven dat men via voorliggend wetsvoorstel een daling van de grondprijs zal verkrijgen. Integendeel, men mag zich verwachten aan een fikse verhoging van de grondprijs, indien de aannemers die zelf een grondreserve hebben opgebouwd plots zouden vernemen dat ze de koper van de grond niet langer mogen verplichten om met hen te bouwen op deze grond. Zij zullen immers een deel van hun gedeelde winst op het gebouw compenseren via een verhoging van de grondprijs, daar waar nu een deel van de aannemingswinst dient ter financiering van de geïmmobiliseerde middelen in de gronden.

5.5.4. Het wetsvoorstel is niet verzoenbaar met de voorgenomen publiek-private samenwerkingsformule van de vorige Vlaamse minister van Huisvesting. Die had kenbaar gemaakt dat hij publiek-private samenwerkingsprojecten (PPS-projecten) wenste te starten in de sector van de huisvesting. Recent werd een PPS-formule voorgesteld. Deze formule houdt in dat private aannemers en bouwpromotors via bijzondere overheidsopdrachten door de sociale huisvestingsmaatschappijen zullen uitgenodigd worden om een glo-

Il en résulte sans aucun doute que le contrat d'entreprise pur perdra de son attrait et devra davantage céder le pas aux contrats de promotion.

5.5.2. L'atteinte portée à une offre de logements diversifiée

Si les entrepreneurs sont confrontés à une interdiction d'imposer une obligation de construction lors de la vente de leur réserve de terrains, ils auront en outre facilement tendance à construire eux-mêmes des immeubles (achevés ou non) sur les terrains qu'ils ont en réserve, pour ensuite proposer le terrain et l'immeuble, ensemble, à la vente.

Une telle pratique est difficilement conciliable avec une offre différenciée, une politique qui est prescrite et promue, *a fortiori* dans le secteur du logement, par le biais de diverses déclarations de politique, dont le *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*, le *plan régional de développement (région de Bruxelles-Capitale)* ainsi que le *schéma de développement de l'espace régional (région wallonne)*.

La proposition de loi à l'examen mine les objectifs de cette politique. Le client aura effectivement moins le choix à la construction, surtout si les entrepreneurs travaillent avec des plans types ou procèdent à la vente d'immeubles fermés au vent ou achevés.

5.5.3. Impact négatif sur le prix des terrains

Il serait illusoire de croire que la proposition de loi à l'examen permettra de faire baisser les prix des terrains à bâtir. Il faut plutôt s'attendre à ce qu'ils augmentent fortement dès que les entrepreneurs qui détiennent des terrains en réserve apprendront qu'ils ne peuvent plus contraindre les acheteurs de ces terrains à faire appel à eux pour la construction de leur habitation. En effet, ils récupéreront une partie du manque à gagner qu'ils auront subi en augmentant le prix des terrains concernés, alors qu'une partie du bénéfice d'entreprise sert actuellement au financement des moyens immobilisés dans les terrains.

5.5.4. Le proposition de loi est inconciliable avec la formule de coopération entre les secteurs public et privé envisagée par l'ancien ministre flamand du Logement, qui avait fait part de son intention de lancer des projets de coopération entre les secteurs public et privé dans le domaine du logement (projets «SPP»). Il y a peu, une formule SPP a été proposée qui prévoit que, dans le cadre de marchés publics particuliers, des entrepreneurs et des promoteurs immobiliers privés vont être invités par les sociétés de logements sociaux à proposer un

baal pakket van gronden én woningen (op plan, wind-dicht, afgewerkt,...) aan te bieden. De formule houdt wel in dat de aannemer die de grond aanbrengt ook bouwt op deze grond, m.a.w. de huisvestingsmaatschappijen worden verplicht om te bouwen met de geselecteerde aannemer die de grond heeft aangebracht.

Door het wetsvoorstel van de heer Bourgeois wordt de beleidsvisie van de Vlaamse overheid bijgevolg onuitvoerbaar! Geen enkele bouwpromotor of aannemer zal immers bereid worden gevonden om gronden aan te bieden aan de sociale huisvestingsmaatschappijen indien er een federale wet zou bestaan die de bouwverplichting verbiedt.

*
* *

De heer Jean-Pierre Grafé (CDH), voorzitter, vraagt hoe deze problematiek zich verhoudt tot het Europees mededingingsrecht? Veroorzaakt de koppelverkoop een scheefftrekking van de mededinging? Hoe staat de BVS tegenover een overgangsregeling? Zijn er problemen verbonden aan een onmiddellijke inwerkingtreding van het wetsvoorstel?

De heer Pierre Lano (VLD) preciseert dat de commissie achter het in het wetsvoorstel vervatte principe staat. Het enige aspect waarover discussie bestaat is de wijze waarop dit het best in de praktijk wordt omgezet. Het gevolg van de invoering van een nieuwe regel mag niet leiden tot een kostenverhoging voor de consument of tot het verdwijnen van de voordelen voortvloeiend uit een gezamenlijke overeenkomst. Men dient evenwel toe te geven dat het bestaande stelsel dysfuncties kent en dat er misbruiken bestaan.

De consument verlangt thans een kant-en-klare oplossing voor zijn bouwopdracht. Hij beschikt zelf niet over de nodige know-how en doet daarom dikwijls een beroep op een specialist die een globale oplossing aanbiedt. Het bouwproces is een bijzonder complexe aangelegenheid geworden. De kern van het probleem ligt in het feit dat de consument, niettegenstaande hij een overeenkomst heeft getekend, geen zekerheid heeft over de prijs die, bijvoorbeeld ten gevolge van meerwerken, aanzienlijk kan oplopen.

*
* *

De vertegenwoordigers van de BVS formuleren volgende antwoorden:

éventail global de terrains et d'habitations (sur plan, fermées, terminées, ...). Or, cette formule signifie que l'entrepreneur qui propose les terrains concernés réalise également les travaux de construction sur ces derniers, c'est-à-dire que les sociétés de logement sont contraintes de faire réaliser les travaux de construction par les entrepreneurs qui proposent les terrains en question.

La proposition de loi de M. Bourgeois hypothèque dès lors la mise en œuvre de la vision politique de l'autorité flamande ! En effet, aucun promoteur immobilier et aucun entrepreneur ne sera disposé à proposer des terrains aux sociétés de logements sociaux s'il existe, au niveau fédéral, une loi qui interdit l'obligation de construction.

*
* *

M. Jean-Pierre Grafé (CDH), président, demande comment se situe cette problématique par rapport au droit européen de la concurrence. La vente couplée provoque-t-elle une distorsion de la concurrence ? Quelle est la position de l'UPSI à l'égard d'un régime transitoire ? Y a-t-il des problèmes liés à l'entrée en vigueur immédiate de la proposition de loi ?

M. Pierre Lano (VLD) précise que la commission souscrit au principe qui sous-tend la proposition de loi. Le seul point de discussion concerne la manière optimale de le mettre en œuvre. L'instauration d'une nouvelle règle ne peut entraîner une augmentation des coûts pour le consommateur ou la perte des avantages liés à un contrat global. Force est toutefois de reconnaître l'existence de dysfonctionnements et d'abus dans le système actuel.

Le consommateur désire aujourd'hui avoir une solution toute faite pour la construction de son habitation. Il n'a pas le savoir-faire nécessaire et fait donc appel à un spécialiste qui lui offre une solution globale. La construction est devenue quelque chose d'extrêmement complexe. Le cœur du problème réside dans le fait que le consommateur, bien qu'il ait signé un contrat, n'a aucune certitude à propos du prix qui, par suite de travaux supplémentaires, peut augmenter considérablement.

*
* *

Les représentants de l'UPSI fournissent les réponses suivantes :

– Vervalsing van de mededinging op de Europese markt, of van de mededinging in het algemeen, is in het wetsvoorstel zoals het is geformuleerd (wijziging van het Burgerlijk Wetboek) aan de orde omdat een onderscheid wordt gemaakt tussen, enerzijds, de verkoop van grond en een daaraan verbonden aannemingsovereenkomst, en, anderzijds, de verkoop van grond en een daaraan verbonden verkoop van een woning. Indien de verkoop van grond én een verbonden aannemingsovereenkomst niet is toegelaten, maar de verkoop van grond én de verkoop van een woning wel, dan impliceert dit dat de aannemers worden uitgesloten. Dit is een discriminerende maatregel tegenover de aannemers.

Het resultaat van beide constructies is hetzelfde. In het ene geval wordt de woning gebouwd en wordt zij overgedragen aan de bouwheer via een verkoopovereenkomst. In het andere wordt gebruik gemaakt van een aannemingsovereenkomst. Als men als voorwaarde stelt dat alleen maar nog verkopen van gronden plus woning toegelaten zijn, en niet meer verkopen van gronden plus aanneming, dan leidt dit tot een moeilijk te verantwoorden discriminatie.

Indien er voor gekozen wordt niet het Burgerlijk Wetboek maar de wet Breyne te wijzigen, dan komt het begrip «verkoop op plan» op de voorgrond.

Verkoop op plan in de sector van de bouwpromotie omvat de verkoop van de grond plus de woning, en niet enkel de verkoop van de woning zonder meer.

Indien de verkoop op plan enkel nog de verkoop van de woning omvat, waarvan de grond losstaat, dan kan dit tot problemen leiden inzake de waarborgregeling. Bij de huidige verkoop op plan wordt de waarborgregeling in een authentieke akte vastgelegd en gaat de notaris na of er al dan niet een waarborg is gesteld.

Wanneer de verkoop op plan enkel nog neerkomt op de verkoop van een woning op plan, waarvan de verkoop van de grond volledig losstaat, dan zal elke promotie-activiteit in de kiem worden gesmoord. Dit is in geen enkel Europees land het geval. Promotie is in de andere Europese landen toegelaten, en de consument heeft er baat bij.

Indien in de wet Breyne de voorgestelde regeling wordt opgenomen, zal men met een te strenge maatregel te maken krijgen om misbruiken tegen te gaan.

Een alternatieve maatregel zou er bijvoorbeeld kunnen bestaan dat de grondverkoop, de aannemingsovereenkomsten, en beide eventueel aan elkaar gekoppeld, in het kader van de wet Breyne toegelaten blijven, mits eerbiediging van de voorwaarden van de wet Breyne.

– Telle qu'elle est formulée (modification du Code civil), la proposition de loi risque de poser un problème de distorsion de la concurrence sur le marché européen, voire de la concurrence en général, étant donné qu'elle établit une distinction entre, d'une part, la vente d'un terrain couplée à un contrat d'entreprise et, d'autre part, la vente d'un terrain couplée à la vente d'une habitation. Si l'on interdit la vente d'un terrain couplée à un contrat d'entreprise mais que l'on autorise la vente d'un terrain couplée à la vente d'une habitation, cela revient à exclure les entrepreneurs. Cette mesure est discriminatoire à l'égard des entrepreneurs.

Le résultat de ces deux constructions est le même : dans le premier cas, l'habitation est construite pour ensuite être cédée au maître de l'ouvrage par le biais d'un contrat de vente. Dans le second cas, on a recours à un contrat d'entreprise. Si l'on n'autorise désormais que la vente d'un terrain et d'une habitation, mais plus celle d'un terrain couplée à un contrat d'entreprise, on crée une discrimination difficilement justifiable.

Si l'on décide de modifier non pas le Code civil, mais la loi Breyne, il faut alors tenir compte de la notion de «vente sur plan».

Dans le secteur de la promotion immobilière, on entend par vente sur plan, la vente du terrain et de l'habitation à ériger et pas seulement la vente de l'habitation tout court.

Si la vente sur plan ne comprend plus que la vente de l'habitation sans le terrain, des problèmes peuvent se poser en ce qui concerne le régime de cautionnement. Lorsqu'un immeuble est actuellement vendu sur plan, le régime de cautionnement est consigné dans un acte authentique et le notaire vérifie si un cautionnement a ou non été fourni.

Si la vente sur plan se limite à la vente d'une habitation sur plan, sans plus avoir aucun rapport avec la vente du terrain, toute activité de promotion sera étouffée dans l'œuf. Ce n'est le cas dans aucun autre pays européen. Au contraire, ces pays autorisent la promotion immobilière, et le consommateur en profite.

Si la réglementation proposée est insérée dans la loi Breyne, la mesure prise pour enrayer les abus sera trop stricte.

Il conviendrait, par exemple, de prendre une autre mesure, qui continuerait à autoriser, dans le cadre de la loi Breyne, les ventes de terrains à bâtir, les contrats d'entreprise et la combinaison éventuelle de ces ventes et contrats, à condition de respecter les conditions fixées par cette loi.

Vooral aan de controle op de te stellen bankwaarborgen dient de nodige aandacht te worden geschonken. Een aannemingsovereenkomst wordt immers niet in een authentieke akte vastgelegd, waardoor dikwijls de bepalingen betreffende de bankwaarborg niet worden geëerbiedigd. De architect zou bijvoorbeeld de mogelijkheid moeten kunnen krijgen om de werken stop te zetten of de bouwheer te adviseren de werken niet te betalen zolang de waarborg niet is gesteld. Zo wordt de aannemingsovereenkomst - in het kader van de wet Breyne - nagekomen.

– Uit marktonderzoeken en enquêtes blijkt dat de consumenten, zeker in de lagere en middensegmenten van de markt, waarin zich het gros van de bevolking bevindt, in hoofdzaak zekerheid wensen over datgene wat ze op het punt staan te kopen, tegen welke prijs en binnen welke termijn.

Voor die groepen is een budgetoverschrijding of het niet respecteren van uitvoeringstermijnen zeer problematisch (de woning wordt dan bijvoorbeeld niet uitgerust met een badkamer of keuken, of er ontstaan problemen met de opzeg van lopende huurcontracten en met afgesproken verhuisdata). Zijn er kwaliteitsgebreken aan een woning dan leidt dit tot lange juridische procedures of discussies met aannemer of uitvoerder.

Deze groepen klanten zijn dan ook vragende partij om met bedrijven te werken die bankwaarborgen kunnen bieden, en een reputatie hebben opgebouwd door gerealiseerde woningen.

De talrijke initiatieven in het belang van de consument missen dikwijls hun doel. Volgens de BVS vraagt de consument in de eerste plaats een verlaging van de huidige, te hoge, BTW-voet van 21%. Ook de arbeidskosten en de administratieve verplichtingen zijn te zwaar.

– Inzake eventuele overgangsmaatregelen is omzichtigheid geboden omdat het voorafgaandelijk aankondigen van maatregelen voor de sector soms een negatief effect kan hebben. De activiteiten vallen soms gewoon stil.

Il faut surtout être attentif au contrôle des garanties bancaires qui doivent être constituées. Un contrat d'entreprise ne fait en effet pas l'objet d'un acte authentique, raison pour laquelle les dispositions relatives à la garantie bancaire ne sont souvent pas respectées. L'architecte devrait, par exemple, avoir la possibilité d'interrompre les travaux ou de conseiller au maître de l'ouvrage de ne pas payer les travaux tant que la garantie n'a pas été constituée. C'est de cette façon que le contrat d'entreprise est respecté dans le cadre de la loi Breyne.

– Il ressort d'études de marché et d'enquêtes que les consommateurs – en tout cas ceux qui font partie des segments inférieur et moyen du marché, qui englobent la majeure partie de la population - souhaitent essentiellement être sûrs de ce qu'ils sont sur le point d'acheter, du prix et du délai d'exécution.

Pour ces catégories de consommateurs, le dépassement du budget ou le non-respect des délais d'exécution posent un réel problème (l'habitation n'est, par exemple, pas équipée d'une salle de bain ou d'une cuisine, ou bien des problèmes se posent en ce qui concerne la résiliation des contrats de baux en cours ou en ce qui concerne les accords pris en vue du déménagement). Tout problème posé par la qualité des matériaux ou de l'exécution donne lieu à de longues procédures juridiques et à d'interminables discussions avec l'entrepreneur ou l'exécutant.

Les consommateurs appartenant à ces catégories souhaitent également travailler avec des entreprises qui peuvent offrir des garanties bancaires et qui se sont bâti une réputation dans la construction de maisons.

Les nombreuses initiatives prises dans l'intérêt du consommateur manquent souvent leur objectif. Selon l'UPSI, la première chose que le consommateur demande, c'est une diminution du taux de TVA de 21%, qu'il considère comme trop élevé. Le coût de la main-d'œuvre et les obligations administratives sont également trop lourds.

– La prudence est de mise quant à d'éventuelles mesures transitoires, étant donné que le fait d'annoncer au préalable l'instauration de certaines mesures peut parfois avoir un effet négatif pour le secteur et provoquer le marasme.

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Opschrift van het wetsvoorstel

De heer Bert Schoofs (Vlaams Blok) stelt voor het opschrift van het wetsvoorstel te wijzigen door te specificeren dat de in het Burgerlijk Wetboek toe te voegen bepaling slaat op het *verbod* van de verplichting een aannemingsovereenkomst te sluiten.

Het door de heer Schoofs voorgesteld opschrift luidt : «Wetsvoorstel tot aanvulling van het Burgerlijk Wetboek met een bepaling *houdende het verbod tot de verplichting een aannemingsovereenkomst te sluiten bij de aankoop van een bouwgrond*».

Het huidige opschrift van het wetsvoorstel wekt de indruk dat er een verplichting tot het sluiten van een aannemingsovereenkomst wordt ingevoerd, terwijl de strekking van het wetsvoorstel nagenoeg het tegenovergestelde wil bewerkstelligen, te weten een recht om een overeenkomst te sluiten met een medecontractant naar keuze in plaats van een verplichting om met één welbepaalde medecontractant te moeten contracteren.

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) preciseert dat dit voorstel uitgaat van de hypothese dat het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd. Indien andere wettelijke bepalingen worden gewijzigd dan dient daar mee rekening te worden gehouden bij de formulering van het opschrift.

Algemene bepaling

Artikel 1

Over dit artikel worden geen opmerkingen geformuleerd.

Wijzigingen van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (wet Breyne)

Art. 2

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) onderstreept dat hij, in het licht van de hoorzittingen en de algemene bespreking, verkiest om eerder in de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (wet Breyne), dan in het Burgerlijk Wetboek, de voorgestelde bepalingen op te nemen.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES

Intitulé de la proposition de loi

M. Bert Schoofs (Vlaams Blok) propose de modifier l'intitulé de la proposition de loi afin de spécifier que la disposition à insérer dans le Code civil vise à *interdire* d'obliger une personne à conclure un contrat d'entreprise.

M. Schoofs propose d'intituler la proposition comme suit : « Proposition de loi complétant le Code civil par une disposition *portant interdiction de l'obligation de conclure un contrat d'entreprise lors de l'achat de terrain à bâtir* ».

L'intitulé actuel de la proposition de loi donne l'impression que l'on instaure une obligation de conclure un contrat d'entreprise, alors qu'elle vise pour ainsi dire le contraire, à savoir instaurer le droit de conclure un contrat avec un cocontractant de son choix au lieu de l'obligation d'en conclure un avec un cocontractant bien déterminé.

M. Geert Bourgeois (VU&ID) précise que la proposition à l'examen part de l'hypothèse d'une modification du Code civil. Ce n'est que si d'autres dispositions légales sont modifiées qu'il y a lieu d'en tenir compte dans la formulation de l'intitulé.

Disposition générale

Article 1^{er}

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Modifications de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne)

Art. 2

M. Geert Bourgeois (VU&ID) souligne qu'eu égard aux auditions et à la discussion générale, il préférerait que les dispositions proposées soient insérées dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction plutôt que dans le Code civil.

Het is immers niet noodzakelijk een nietigheid in te voeren bij de bouw van bedrijfsgebouwen, handelszaken of gebouwen die niet bestemd zijn voor bewoning in het algemeen, wat wel het gevolg zou zijn indien de door hem voorgestelde bepaling in het Burgerlijk Wetboek zou worden opgenomen.

Bij *amendement nr. 1 (DOC 1201/002)* stelt de heer *Bourgeois* voor in de wet Breyne een nieuw artikel 2bis in te voegen, volgens hetwelk het beding nietig is 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. Niet alleen de met de verkoper gesloten bedingen zijn nietig, maar ook die gesloten met bijvoorbeeld een dochtervennootschap van de verkoper.

De nietigheid slaat bijgevolg niet op de volledige aankoopakte van de grond, omdat verwacht kan worden dat de meeste kopers er de voorkeur zullen aan geven om niet af te zien van de aankoop van de grond, maar slechts op de bouwverplichting.

De nietigheid kan door de koper worden ingeroepen ten laatste bij de aanvang van de uitvoering van de aannemingsovereenkomst, die onweerlegbaar geacht wordt aan te vangen ten vroegste één maand na het verlijden van de notariële akte. De nietigheid kan met andere woorden worden aangevoerd vóór, tijdens en na het verlijden van de notariële akte van de aankoop van de grond. Deze bepaling beoogt te vermijden dat de koper onder druk zou worden gezet, wat mogelijk blijft zolang de koper de grond niet definitief heeft verworven. Om te vermijden dat de aannemingsovereenkomst reeds uitvoering zou kennen voor het verlijden van de notariële akte, wordt het onweerlegbaar vermoeden ingevoerd dat de aannemingsovereenkomst ten vroegste één maand na het verlijden van de notariële akte een aanvang neemt.

De verkoopovereenkomst moet duidelijk vermelden dat de koper het recht heeft de nietigheid in te roepen. Het is aangewezen dat hij dit bij aangetekende brief doet. De notaris dient hem in elk geval, bij het verlijden van de akte, op die mogelijkheid te wijzen.

De vertegenwoordiger van de minister van Justitie wijst erop dat het amendement nr. 1 spreekt over nietigheid. Is het niet verkieslijker de term «herroeping» te gebruiken? De koper zou binnen een bepaalde termijn de overeenkomst kunnen herroepen. Dit beantwoordt beter aan de bedoeling van het wetsvoorstel: het gaat niet zozeer om een overeenkomst die nietig is, maar eerder om een persoon die wenst af te zien van de overeenkomst.

Il n'est en effet pas nécessaire que la nullité porte sur la construction d'immeubles industriels, commerciaux ou d'immeubles qui ne sont pas destinés à l'habitation en général, ce qui serait le cas si la disposition qu'il propose était insérée dans le Code civil.

L'amendement n° 1 de M. Bourgeois (DOC 50 1201/002) prévoit d'insérer un nouvel article 2bis dans la loi Breyne disposant qu'est nulle 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. Sont nulles non seulement les clauses conclues avec le vendeur, mais aussi celles conclues par exemple avec une filiale du vendeur.

La nullité ne porte dès lors pas sur l'ensemble de l'acte d'acquisition du terrain, étant donné qu'il est 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 par l'acheteur au plus tard au début de l'exécution du contrat d'entreprise, qui est censée, de manière irréfragable, débiter au plus tôt un mois après la passation de l'acte notarié. La nullité peut, en d'autres termes, être invoquée avant, pendant et après la passation de l'acte notarié relatif à l'achat du terrain. Cette disposition tend à éviter que l'acheteur soit mis sous pression, ce qui 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, une présomption irréfragable est instaurée en vertu de laquelle le contrat d'entreprise prend cours, au plus tôt, un mois après la passation de l'acte notarié.

Le contrat de vente doit clairement mentionner que l'acheteur a le droit d'invoquer la nullité. Il s'indique qu'il le fasse par lettre recommandée. Le notaire est en tout cas tenu de l'informer de cette possibilité au moment de la passation de l'acte.

Le représentant du ministre de la Justice fait observer que dans l'amendement n° 1, il est question de nullité. N'est-il pas préférable d'utiliser le terme «résiliation»? L'acheteur pourrait résilier le contrat dans un délai déterminé. Cette terminologie correspond mieux à l'objet de la proposition de loi: il ne s'agit pas tant d'un contrat qui est nul, mais plutôt d'une personne qui souhaite renoncer au contrat.

*
* *

Mevrouw Joke Schauvliege (CD&V) dient *amendement nr. 7 (DOC 50 1201/004)* in dat een sub-amendement is op amendement nr. 1.

Dat de nietigheid kan worden ingeroepen ná het verlijden van de authentieke akte van de aankoop van de bouwgrond wordt niet betwist, maar dat zij zou kunnen worden ingeroepen na het sluiten van de aannemingsovereenkomst en tot bij de aanvang van de uitvoering ervan, is te verregaand. Deze mogelijkheid zou tot een té grote rechtsonzekerheid leiden voor de aannemers.

Eens de notariële akte is verleden, zal de druk op de koper om ook de aannemingsovereenkomst te sluiten wegvallen en kan hij beslissen of hij al dan niet een aannemingsovereenkomst wenst aan te gaan. Het is niet wenselijk dat de koper na verloop van een lange periode van bijvoorbeeld een jaar nog zou kunnen beslissen af te zien van de aannemingsovereenkomst.

Mevrouw Schauvliege stelt voor het derde lid van amendement nr. 1 te vervangen door de bepaling dat de nietigheid door de koper kan worden ingeroepen uiterlijk op het ogenblik van het sluiten van de aannemingsovereenkomst, wat ten vroegste kan gebeuren na het verlijden van de authentieke akte met betrekking tot het perceel of de percelen grond die zijn aangekocht.

Zij stelt eveneens voor in het tweede lid van het voorgestelde artikel 2bis niet te spreken van de «verkoopovereenkomst bedoeld in het eerste lid», maar enkel van «de verkoopovereenkomst», zonder verwijzing naar het eerste lid. De bedingen waarbij de koper zich bij de aankoop van grond verbindt tot het sluiten van een aannemingsovereenkomst, zullen immers niet steeds in die verkoopovereenkomst zelf zijn vervat, maar kunnen ook opgenomen zijn in een andere overeenkomst.

*
* *

Volgens *de heer Bourgeois* beoogt zijn amendement nr. 1 de praktijk van het aanbrengen van valse datums tegen te gaan en te vermijden dat een aannemingsovereenkomst zou worden getekend die gepostdateerd is. Het amendement nr. 1 is gebaseerd op praktijkervaring meer in het bijzonder vanuit het notariaat.

De bepaling dat de nietigheid kan worden ingeroepen tot bij de aanvang van de uitvoering van de aannemingsovereenkomst die onweerlegbaar wordt geacht aan te vangen ten vroegste één maand na het verlijden van de notariële akte, biedt ook een vaste datum. Zo is het voor

*
* *

Mme Joke Schauvliege (CD&V) présente un *amendement (n°7 DOC 50 1201/004)* qui est un sous-amendement à l'amendement n°1.

L'intervenante accepte que la nullité puisse être invoquée après la passation de l'acte authentique d'acquisition du terrain à bâtir, mais estime excessif qu'elle puisse encore l'être après la conclusion du contrat d'entreprise et jusqu'au début de son exécution. Cette possibilité créerait une trop grande insécurité juridique pour les entrepreneurs.

Après la passation de l'acte notarié, l'acheteur sera libéré de toute pression concernant la conclusion d'un contrat d'entreprise et il pourra décider d'en conclure ou non. Il ne serait pas souhaitable que l'acheteur puisse encore décider de renoncer au contrat d'entreprise après une longue période, d'un an par exemple.

Mme Schauvliege propose de remplacer l'alinéa 3 de l'amendement n°1 par une disposition prévoyant que la nullité peut être invoquée par l'acheteur au plus tard au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, lequel peut être conclu au plus tôt après la passation de l'acte authentique relatif à la parcelle ou aux parcelles de terrain achetées.

Elle propose également de remplacer, à l'article 2bis, alinéa 2, les mots « le contrat de vente visé à l'alinéa 1^{er} » par les mots « le contrat de vente » afin de ne plus faire référence à l'alinéa 1^{er}. Les clauses par lesquelles l'acquéreur s'engage à conclure un contrat d'entreprise lors de l'achat d'un terrain ne seront en effet pas toujours inscrites dans le contrat de vente proprement dit mais peuvent également figurer dans un autre contrat.

*
* *

M. Bourgeois précise que l'amendement n° 1 tend à prévenir l'apposition de fausses dates et à empêcher la signature d'un contrat d'entreprise postdaté. L'amendement n° 1 se base sur des expériences pratiques, vécues surtout dans le secteur du notariat.

La disposition en vertu de laquelle la nullité peut être invoquée jusqu'au début de l'exécution du contrat d'entreprise, qui est réputé prendre cours de manière irréfragable au plus tôt un mois après la passation de l'acte notarié, propose également une date fixe. L'acquéreur

de koper heel duidelijk hoe lang hij de tijd heeft om te reageren. De onzekerheid voor de aannemer mag ook niet te lang aanslepen.

*
* *

De heer Bourgeois dient vervolgens amendement nr. 9 in (DOC 50 1201/005) en verwijst hierbij naar de bespreking van zijn amendement nr. 1 (zie ook de bespreking van de amendementen nrs 2, 3 en 4, en de voorgestelde nieuwe artikelen 3, 4 en 5 van het wetsvoorstel). Hij stelt voor in de wet Breyne een artikel 1 bis in te voegen waarbij de door hem bij zijn amendementen nrs 1, 2, 3 en 4 voorgestelde bepalingen, verdeeld over vier paragrafen, worden geïntegreerd in één nieuw artikel 1 bis van de wet Breyne.

*
* *

– Krachtens de eerste paragraaf van het voorgestelde artikel 1 bis, is 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, nietig.

De nietigheid kan door de koper worden ingeroepen ten laatste bij het begin van de uitvoering van de overeenkomst, die onweerlegbaar wordt geacht te worden uitgevoerd ten vroegste één maand na het verlijden van de notariële akte.

De heer Bourgeois wijst erop dat in §1 de term « huis » wordt gebruikt in plaats van « gebouw », omdat zijn voorstel alleen betrekking heeft op het bouwen van huizen (en niet op appartementen). Artikel 1 van de wet Breyne slaat op woningen én appartementen. De aankoop van een appartement veronderstelt steeds de aankoop van een gedeelte van de grond; het zou zinloos zijn ter zake een scheiding door te voeren tussen de aankoop van een gedeelte van de grond, waarop het appartementsgebouw staat, en de aannemingsovereenkomst betreffende de bouw van de appartementen zelf. Zijn voorgestelde bepaling heeft betrekking op verkavelingen voor huizen, en niet op appartementen, industriële - of handelsvestigingen en dergelijke.

De term nietigheid wordt gebruikt omdat hij ook in de overige bepalingen van de wet Breyne wordt gebruikt. Het gaat om een relatieve nietigheid. Het is bijgevolg niet de bedoeling van het wetsvoorstel promotoren uit te schakelen en hen niet meer in staat te stellen overeenkom-

connaît ainsi très clairement le temps dont il dispose pour réagir, l'incertitude pour l'entrepreneur ne pouvant pas non plus durer trop longtemps.

*
* *

M. Bourgeois présente ensuite un amendement (n° 9, DOC 50 1201/005) et renvoie à cet égard à la discussion de son amendement n° 1 (cf. également la discussion des amendements n°s 2, 3 et 4 et les articles 3, 4 et 5 de la proposition de loi). L'amendement qu'il présente tend à insérer dans la loi Breyne un article 1 bis intégrant les dispositions proposées par ses amendements n°s 1, 2, 3 et 4, réparties en quatre paragraphes.

*
* *

– Aux termes du § 1^{er} de l'article 1^{er} bis proposé, 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.

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

M. Bourgeois souligne que le mot « maison » a été utilisé au lieu du mot « immeuble » au § 1^{er}, dès lors que sa proposition porte uniquement sur la construction de maisons (et non sur la construction d'appartements). L'article 1^{er} de la loi Breyne porte, quant à lui, sur la construction d'habitations et d'appartements. Dès lors que l'achat d'un appartement suppose toujours l'achat d'une partie du terrain, il serait absurde de faire une distinction, en l'espèce, entre l'achat d'une partie du terrain sur lequel l'immeuble à appartements a été construit et le contrat d'entreprise relatif à la construction des appartements eux-mêmes. La disposition qu'il propose porte sur les lotissements destinés à la construction de maisons, et non à la construction d'appartements, d'implantations industrielles ou commerciales, etc.

Il est fait usage du mot « nullité » parce qu'il apparaît également dans les autres dispositions de la loi Breyne. Il s'agit cependant d'une nullité relative. Par conséquent, la proposition de loi ne vise pas à mettre les promoteurs immobiliers hors jeu et à les empêcher d'exercer leurs

stig de wet Breyne hun activiteiten uit te oefenen. Artikel 1 van de wet Breyne bepaalt dat wanneer men een woning of appartement laat bouwen en er stortingen voorafgaandelijk aan de voltooiing worden gedaan, dit onder de garanties van de wet Breyne valt. De juridische techniek om op dergelijke wijze te bouwen blijft bijgevolg, indien het wetsvoorstel wordt aangenomen, bestaan.

Als de bouwovereenkomst wordt gesloten met de eigenaar-verkoper van de grond zelf, of via een juridische constructie met een door hem aangewezen of aan te wijzen derde, of bijvoorbeeld met een dochter- of een zustersvereniging, die de aannemingsovereenkomst voor hem sluit, dient dit onder de voorgestelde regeling te vallen en geldt een relatieve nietigheid.

Volgens de tekst van § 2 van het voorgestelde artikel 1 *bis*, kan een aannemingsovereenkomst met betrekking tot een op te richten huis ten vroegste worden gesloten na het verlijden van de notariële akte, en heeft de opdrachtgever het recht de nietigheid van de aannemingsovereenkomst in te roepen ten laatste bij het begin van de uitvoering ervan.

De heer Bourgeois preciseert, bij wijze van een tekstverbetering, dat het woord «kan» in de eerste zin van de bij amendement nr. 9 voorgestelde §2 als «mag» dient te worden gelezen.

Hij wijst erop dat volgens de eerste zin van amendement nr. 2 (cf. nieuw artikel 3) de overeenkomsten vallend onder het toepassingsgebied van artikel 1 van de wet Breyne, als uitzonderingen zijn te beschouwen op de regel dat de aannemingsovereenkomst ten vroegste mag worden gesloten na het verlijden van de notariële akte.

In de bij amendement nr. 9 voorgestelde tekst wordt geen melding gemaakt van die uitzondering omdat het toepassingsgebied specifiek omschreven is als hebbende betrekking op overeenkomsten voor huizen, die vallen onder artikel 1 van de wet Breyne.

Met de aannemingsovereenkomst waarvan sprake in § 2 van amendement nr. 9 wordt dezelfde bedoeld als deze in §1, te weten 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. In feite zou de verwijzing naar de verkoper van de grond of een door hem aangewezen of aan te wijzen derde, ook in §2 kunnen worden opgenomen.

activités conformément à la loi Breyne. L'article 1^{er} de la loi Breyne dispose que les garanties prévues par cette loi s'appliquent lorsqu'on fait construire une habitation ou un appartement et que des versements sont effectués avant l'achèvement. Il sera donc toujours possible de construire selon cette technique juridique si la proposition de loi est adoptée.

Si le contrat de construction est conclu avec le propriétaire-vendeur du terrain même, ou, par le biais d'une construction juridique, avec un tiers désigné ou à désigner par celui-ci, ou, par exemple, avec une filiale ou une société sœur qui conclut le contrat d'entreprise pour lui, il doit alors relever du champ d'application de la réglementation à l'examen et une nullité relative est d'application.

Conformément au texte du § 2 de l'article 1^{er bis} à l'examen, 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, et 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.

M. Bourgeois précise, afin d'améliorer le texte, que dans le texte néerlandais de la première phrase du § 2 du texte proposé par l'amendement n° 9, il convient de remplacer le mot « kan » par le mot « mag ».

Il souligne que conformément à la première phrase de l'amendement n° 2 (cf. nouvel article 3), les contrats relevant du champ d'application de l'article 1^{er} de la loi Breyne doivent être considérés comme une exception à la règle selon laquelle le contrat d'entreprise ne peut être conclu, au plus tôt, qu'après la passation de l'acte notarié.

Le texte proposé par le biais de l'amendement n° 9 ne mentionne aucunement cette exception, étant donné qu'il est clairement précisé que la disposition s'applique aux contrats pour la construction de maisons, lesquels relèvent du champ d'application de l'article 1^{er} de la loi Breyne.

Le contrat d'entreprise visé au § 2 de l'amendement n°9 est le même que celui visé au § 1^{er}, à savoir 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. En fait, la référence au vendeur du terrain ou à un tiers désigné ou à désigner par celui-ci pourrait aussi figurer au § 2.

Het dient duidelijk vast te staan dat toegelaten is, en bijgevolg niet onder het verbod valt, de situatie waarbij grond van een verkavelaar wordt gekocht en dezelfde dag nog, of bijvoorbeeld een dag later, een aannemingsovereenkomst met een andere aannemer wordt gesloten. Enkel de koppelverkoop wordt gevisieerd door het wetsvoorstel.

Teneinde dit duidelijk te stellen dient *de heer Bourgeois amendement nr. 11 (DOC 50 1201/005)* in, als een subamendement op amendement nr. 9, waarbij hij voorstelt in § 2 van het voorgestelde artikel 1bis, 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» in te voegen.

– De voorgestelde § 3 bepaalt dat 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. Hiermee worden ook bedoeld studieovereenkomsten en soortgelijke overeenkomsten. Iemand die een dure studieovereenkomst sluit zal immers feitelijk gedwongen zijn om ook een bouwovereenkomst met de betrokken bouwpromotor te sluiten.

– Op grond van § 4 dient elke authentieke verkoopakte van een perceel grond letterlijk de tekst van de §§ 1, 2 en 3 van het voorgestelde artikel 1bis te vermelden.

*
* *

De heer Pierre Lano (VLD) vreest dat het voorgestelde uiteindelijk in het nadeel van de consument zal spelen. De mogelijke inroeping van de, weliswaar relatieve, nietigheid in het tijdsverloop tussen het sluiten van de onderhandse overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verlengd met (minimum) één maand, zal leiden tot een stijging van de verkoopprijs van de grond. Dit risico zal immers worden ingecalculeerd in de verkoopprijs van de grond. De promotors zullen rekening houden met het feit dat men misschien nogal gemakkelijk een contract zal tekenen om de grond te kunnen kopen waarna de bewuste clausule wordt ingeroepen om met een andere aannemer verder te werken. De kans is bijzonder groot dat deze handelwijze welbewust zal worden aangewend.

Wanneer hij een contract tekent, zou de consument er zich bewust van dienen te zijn dat hij dat niet vrijblijvend doet, zonder enige verplichting op zich te nemen. Verdient het dan niet de voorkeur de regel in te voeren

Il doit être clair qu'il est permis d'acheter un terrain à un lotisseur un certain jour et de conclure un contrat d'entreprise avec un autre entrepreneur le jour même ou, par exemple, le lendemain. Seule la vente couplée est interdite par la proposition de loi à l'examen.

Afin de ne laisser subsister aucun doute à ce sujet, *M. Bourgeois* présente à l'amendement n° 9 un *sous-amendement (n° 11, DOC 50 1201/005)* tendant à insérer, dans le § 2 de l'article 1erbis proposé, les mots « avec le vendeur du terrain ou avec un tiers désigné ou à désigner par celui-ci » entre les mots « peut être conclu » et les mots « , au plus tôt, ».

– Le § 3 proposé prévoit qu'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. Sont visés, les contrats d'étude et contrats analogues. Celui qui conclut un contrat d'étude onéreux sera en effet, dans les faits, contraint de conclure aussi un contrat de construction avec le promoteur immobilier concerné.

– Aux termes du § 4, tout acte de vente authentique d'une parcelle de terrain doit mentionner explicitement le texte des § 1^{er}, 2 et 3 de l'article 1erbis proposé.

*
* *

M. Pierre LANO (VLD) craint que la proposition ne finisse par desservir le consommateur. La possibilité – certes relative – d'invoquer la nullité pendant la période entre la conclusion du contrat sous seing privé et la passation de l'acte authentique, prolongée d'un mois minimum, entraînera une augmentation du prix de vente du terrain. Ce risque sera en effet inclus dans le prix de vente du terrain. Les promoteurs tiendront compte du fait que le consommateur signera peut-être assez facilement un contrat pour pouvoir acheter le terrain, après quoi il invoquera la clause en question pour pouvoir continuer à travailler avec un autre entrepreneur. Il est très probable que ce procédé sera sciemment utilisé.

Lorsqu'un consommateur signe un contrat, il devrait être conscient qu'il ne le fait pas sans engagement, sans contracter aucune obligation. Ne serait-il dès lors pas préférable d'instaurer une règle prévoyant que le consommateur

dat de consument de nietigheid enkel maar zou kunnen inroepen mits hij daartoe een, eventueel zeer kleine, prijs zou betalen (vb. 1%)?

Dat iemand een contract zou aangaan met de bedoeling, reeds van bij het begin, later de nietigheid van een beding ervan in te roepen, valt volgens de spreker niet te verantwoorden.

Men mag niet uit het oog verliezen dat de koppelverkoop ook een aantal voordelen biedt voor de bouwer, zoals bijvoorbeeld de uitvoering binnen bepaalde termijnen.

De heer Bourgeois verwijst naar het thans geldend stelsel voor bepaalde vormen van verkoop waarbij - bij de aankoop ten huize van de koper - een bedenktijd bestaat zonder dat dit invloed heeft op de prijs. De verkopers kennen de regels en houden daar rekening mee. In principe geldt dit ook voor de verkoop van grond of woningen. Het wetsvoorstel zal niet leiden tot prijsverhogingen, maar integendeel tot meer transparantie en faire prijzen voor grond en woning. In een stelsel van koppelverkoop is niet duidelijk wat wordt betaald voor welke prestaties (cf. de problemen die dikwijls rijzen naar aanleiding van de meerprijs voor allerlei supplementen). Bovendien zal de verarming op het gebied van architectuur worden tegengegaan wanneer de koppelverkoop wordt verboden. De promotoren werken immers op grond van een beperkt aantal typeplannen.

De spreker ontkent niet dat er een markt bestaat voor promotoren en zijn voorstel hoeft die niet noodzakelijkerwijze aan te tasten. Degene die een beroep op een promotor wil doen, zal dit blijven kunnen doen.

De termijn tussen het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst en één maand na de authentieke akte, is eerder theoretisch. Volgens het voorgestelde mag de nietigheid van het beding door de koper worden ingeroepen ten laatste bij het begin van de uitvoering van de aannemingsovereenkomst, die onweerlegbaar wordt geacht te worden uitgevoerd ten vroegste één maand na het verlijden van de authentieke akte. De aannemingsovereenkomst zelf wordt maar gesloten ná de notariële akte. De nietigheid van deze overeenkomst kan worden ingeroepen ten laatste bij het begin van uitvoering ervan, wat ten vroegste één maand na de notariële akte kan gebeuren.

Het betreft overigens geen absolute nietigheid. Niets verhindert dat de koper met de promotor in zee gaat voor het bouwen indien hij daarvoor kiest.

Het invoeren van een soort schadevergoeding te betalen bij het inroepen van de nietigheid, lijkt de heer Bour-

ne pourra invoquer la nullité que moyennant le paiement d'un prix, éventuellement minime (p.ex. 1%) ?

L'intervenant estime que la signature d'un contrat par une personne qui songe, dès le départ, à en invoquer la nullité par la suite, n'est pas justifiable.

Il ne faut pas perdre de vue que la vente couplée offre également un certain nombre d'avantages pour le maître de l'ouvrage, comme par exemple l'exécution dans certains délais.

M. Bourgeois renvoie au système actuellement en vigueur pour certaines formes de vente - l'achat au domicile de l'acheteur - selon lequel l'acheteur dispose d'un délai de réflexion sans que cela ait une incidence sur le prix. Les vendeurs connaissent les règles et en tiennent compte. En principe, cette règle vaut aussi pour la vente de terrains ou d'habitations. La proposition de loi n'entraînera pas d'augmentations de prix, mais contribuera en revanche à accroître la transparence et à rendre les prix des terrains et des habitations plus équitables. Dans un système de vente couplée, on ignore ce qu'il faut payer pour quelles prestations (cf. les problèmes qui se posent souvent à propos des surcoûts pour toutes sortes de suppléments). De plus, la tendance à l'appauvrissement architectural s'inversera lorsque la vente couplée sera interdite. Les promoteurs travaillent en effet sur la base d'un nombre limité de plans.

L'intervenant ne nie pas qu'il y a un marché pour les promoteurs et sa proposition ne doit pas nécessairement le compromettre. L'acheteur qui souhaite faire appel à un promoteur pourra continuer à le faire.

Le délai entre la conclusion du contrat de vente sous seing privé et un mois après la passation de l'acte authentique est plutôt théorique. Selon la disposition proposée, l'acheteur peut invoquer la nullité de la clause au plus tard au début de l'exécution du contrat d'entreprise, qui est réputé prendre cours de manière irréfragable au plus tôt un mois après la passation de l'acte notarié. Le contrat d'entreprise lui-même n'est conclu qu'après l'acte notarié. La nullité de ce contrat peut être invoquée au plus tard au début de son exécution, qui ne peut prendre cours au plus tôt qu'un mois après la passation de l'acte notarié.

Il ne s'agit d'ailleurs pas d'une nullité absolue. Rien n'empêche que l'acheteur fasse appel au promoteur pour la construction s'il le souhaite.

M. Bourgeois estime qu'il ne s'indique pas de prévoir l'instauration d'une sorte d'indemnité à payer en cas d'in-

geois niet gepast: er hoeft geen schadevergoeding te worden betaald wanneer iemand gebruik maakt van een wettelijk recht.

De heer Bert Schoofs (Vlaams Blok) vraagt welke de juridische aard is van de door de heer Lano voorgestelde schadevergoeding. Het betreft immers geen opzegvergoeding omdat het gaat om een overeenkomst die in feite voor niet bestaande wordt gehouden gedurende een bepaalde termijn, en ze dus niet kan worden opgezegd. Een echte vergoeding voor schade lijkt het ook niet te zijn daar er geen schade is geleden. Het voorwerp ervan lijkt eerder betrekking te hebben op de overgang van een economisch waardeerbaar goed. Men kan echter niemand een schadevergoeding laten betalen omwille van het feit dat hij geen andere overeenkomst wil sluiten.

In elk geval zou het recht moeten worden gevrijwaard eigenaar van een perceel grond te worden zonder verplicht te worden ook nog een aannemingsovereenkomst te sluiten. De koper moet vrij zijn te kiezen met wie hij eventueel een dergelijke overeenkomst wil sluiten.

Indien het wetsvoorstel wordt aangenomen, zal dit waarschijnlijk wel tot een prijsstijging leiden, maar eerder een lichte, als gevolg van de wet van vraag en aanbod en niettegenstaande het feit dat de vastgoedsector zal willen anticiperen op de invoering van de regel.

De heer Lano wijst erop dat een promotor toch schade kan lijden wanneer de nietigheid wordt ingeroepen nadat hij reeds voorbereidingen heeft getroffen voor de bouw. Het is onverantwoord dat men eerst een aannemingsovereenkomst sluit en vervolgens zonder meer de nietigheid ervan zou kunnen inroepen. Het tijdsverloop tussen beide momenten dient in elk geval op een of andere manier te worden betaald, wat in geen geval tot een prijsdaling zal leiden.

*
* *

Mevrouw Schauvliege dient amendement nr. 12 (DOC 50 1201/006) in, dat een subamendement op amendement nr. 9 is, en ertoe strekt de wijzigingen die ze bij amendement nr. 7, een subamendement op amendement nr. 1, heeft voorgesteld in amendement nr. 9 aan te brengen.

*
* *

De heer Lano c.s. dienen vervolgens de amendementen nrs. 15, 16 en 19 in (DOC 50 1201/008).

vocation de la nullité : aucune indemnité n'est due lorsqu'il est fait usage d'un droit légal.

M. Bert Schhofs (Vlaams Blok) s'enquiert de la nature juridique de l'indemnisation proposée par M. Lano. En effet, il ne s'agit pas d'une indemnité de résiliation dès lors qu'il est question d'un contrat considéré, en somme, comme non existant durant une période déterminée, contrat qui ne peut dès lors pas être résilié. Il semble en outre qu'il ne s'agisse pas non plus d'un véritable dédommagement dès lors qu'aucun dommage n'a été subi. Cette indemnisation semble plutôt porter sur la cession d'un bien économique précieux. Toutefois, on ne peut pas demander à une personne d'en indemniser une autre au motif que cette dernière n'est pas disposée à conclure un contrat supplémentaire.

En tout état de cause, il y aurait lieu de préserver le droit de devenir propriétaire d'une parcelle sans avoir à conclure, en sus, un contrat d'entreprise. L'acheteur doit être libre de choisir avec qui il souhaite éventuellement conclure ce type de contrat.

Si la proposition de loi à l'examen est adoptée, elle entraînera vraisemblablement une augmentation des prix, fût-elle légère, comme le veut la loi de l'offre et de la demande, et ce, bien que le secteur de l'immobilier entende anticiper l'instauration de cette règle.

M. Lano souligne que les promoteurs pourront néanmoins subir des dommages si la nullité est invoquée après qu'ils aient pris des dispositions en vue de la construction sur les terrains concernés. Il est insoutenable que l'on puisse, d'une part, conclure un contrat d'entreprise et, d'autre part, en invoquer ultérieurement la nullité. Le laps de temps qui s'écoule entre ces deux moments doit, en tout état de cause, être financé de l'une ou l'autre manière, ce qui n'entraînera certainement pas une baisse des prix.

*
* *

Mme Schauvliege présente l'amendement n° 12 (DOC 50 1201/006) en tant que sous-amendement à l'amendement n° 9, qui tend à apporter à l'amendement n° 9 des modifications identiques à celles qu'elle a proposées dans l'amendement n° 7, en tant que sous-amendement à l'amendement n° 1.

*
* *

M. Lano et consorts présentent ensuite les amendements n°s 15, 16 et 19 (DOC 50 1201/008).

De heer Lano verduidelijkt dat amendement nr. 15, dat een subamendement op amendement nr. 9 is, strekt tot vervanging van de derde en vierde zin van de eerste paragraaf van artikel 1 *bis*. Als gevolg daarvan wordt bepaald dat de koper tot uiterlijk één maand na het verlijden van de notariële akte het recht heeft de nietigheid in te roepen van het beding waarbij hij zich verbindt tot het sluiten van een aannemingsovereenkomst.

De tweede bij amendement nr. 15 voorgestelde wijziging beoogt de vervanging van de tweede en derde zin van § 2 van artikel 1 *bis*. Als gevolg hiervan heeft de opdrachtgever het recht de nietigheid van de aannemingsovereenkomst in te roepen tot uiterlijk vijftien dagen na het verlijden van de notariële akte.

De heer Bourgeois licht vervolgens het subamendement nr. 19 toe dat hij samen met de heer Lano heeft ingediend en dat subamendement nr. 15 wijzigt. Het voert enerzijds een tekstverbetering door (invoeging van het woord «tot») en harmoniseert anderzijds de termijnen van de §§ 1 en 2: de nietigheid zowel van het beding als van de aannemingsovereenkomst kunnen allebei tot een maand na het verlijden van de notariële akte worden ingeroepen.

De heer Lano verduidelijkt dat het amendement nr. 16, een subamendement op amendement nr. 9, aan de minister van Economie de opdracht geeft om jaarlijks en na raadpleging van de gewesten een evaluatie te maken van de toepassing van artikel 1 *bis* en dat die evaluatie dient overgezonden te worden aan de federale Wetgevende Kamers. Door dat evaluatierapport zal het parlement inzage kunnen verwerven in de mate waarin bouwkvavels geactiveerd worden.

De heer Bourgeois stemt in met het subamendement, doch niet helemaal om dezelfde redenen als de heer Lano. De evaluatie moet zijns inziens in eerste instantie gericht zijn op de verdediging van de belangen van de consument en op de verwezenlijking van werkelijke vrije mededinging voor aannemers en architecten.

De spreker stelt overigens vast dat de kleine aannemers veel positiever tegenover het voorstel staan dan de Confederatie van het bouwbedrijf en dat het voorstel de instemming krijgt van de architectenverenigingen.

*
* *

De heer Lano stelt vast dat er een consensus bestaat over de aanneming van het wetsvoorstel, in gewijzigde vorm. Hij meldt dat het wetsvoorstel er gekomen is omwille van de evolutie van de prijzen van bouwgrond, die ertoe leidde dat kopers de vrijheid van de keuze van

M. Lano précise que l'amendement n° 15, qui est un sous-amendement à l'amendement n° 9, tend à remplacer les troisième et quatrième phrases du § 1^{er} de l'article 1 *bis*. Il est dès lors prévu que l'acheteur a le droit, au plus tard un mois après la passation de l'acte notarié, d'invoquer la nullité de la clause par laquelle il s'engage à conclure un contrat d'entreprise.

La deuxième modification prévue dans l'amendement n° 15 vise à remplacer les deuxième et troisième phrases du § 2 de l'article 1^{er} *bis*. Il est ainsi prévu que 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.

M. Bourgeois précise ensuite la portée du sous-amendement n° 19 qu'il a présenté conjointement avec M. Lano et qui apporte une modification au sous-amendement n° 15. Cet amendement tend, d'une part, à apporter une correction linguistique (insertion du mot « jusqu'à ») et, d'autre part, à harmoniser les délais visés aux §§ 1^{er} et 2. La nullité tant de la clause que du contrat d'entreprise peut être invoquée jusqu'à un mois après la passation de l'acte notarié.

M. Lano précise que l'amendement n° 16, un sous-amendement à l'amendement n° 9, habilite le ministre de l'Économie à faire procéder, chaque année et après consultation des régions, à une évaluation de l'application de l'article 1^{er} *bis*, évaluation qui doit être transmise aux chambres législatives fédérales. Ce rapport d'évaluation permettra au parlement de prendre connaissance de la manière dont les lotissements sont activés.

M. Bourgeois souscrit à cet amendement, mais pas tout à fait pour les mêmes raisons que M. Lano. Selon lui, l'évaluation doit porter, en premier lieu, sur la défense des intérêts du consommateur et sur la mise en place d'une libre concurrence pour les entrepreneurs et les architectes.

L'intervenant constate par ailleurs que la proposition est accueillie plus favorablement par les petits entrepreneurs que par la Confédération de la construction et qu'elle recueille l'adhésion des associations d'architectes.

*
* *

M. Lano constate qu'il existe un consensus sur l'adoption de la proposition de loi modifiée. Il rappelle qu'elle a été déposée pour réagir à l'évolution des prix des terrains à bâtir, qui a fait que les acheteurs n'ont plus le libre choix de l'entrepreneur, mais aussi pour lutter con-

aannemer verloren, alsook om het hoofd te bieden aan misbruiken door malafide bouwpromotors. Het voorstel is in overeenstemming met de economische beginse- len. Door amendering wordt een overgangsbepaling in- gevoegd.

De heer Aimé Desimpel (VLD) uit zijn twijfels bij de wenselijkheid van het wetsvoorstel. Hij denkt dat de aan- neming ervan ertoe zal leiden dat bouwgronden duur- der zullen worden en is ervan overtuigd dat dit zal blij- ken uit de eerste evaluatie, over een jaar. Een aanzienlijke prijsstijging zal enkel nog afgewend kunnen worden in- dien de gewesten snel maatregelen nemen om woon- uitbreidingsgebieden en bouwgronden, die nu eigendom zijn van de bouwmaatschappijen, op de markt te gooien. De spreker vindt de voorgestelde overgangsperiode ook te kort.

De heer Bourgeois vindt dat de heer Desimpel argu- menten aanreikt ten gunste van de wet: indien de prij- zen inderdaad zouden stijgen door een verbod op koppel- verkoop, bewijst dit dat de woningmarkt in België gedomineerd wordt door een aantal grote bouw- maatschappijen en dat het wetsvoorstel noodzakelijk is om tegen dit oligopolie in te gaan. Bestaat er daarente- gen geen oligopolie, dan zal het verbod niet leiden tot een prijsstijging.

Art. 2bis (nieuw) tot 2quater (nieuw)

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) licht zijn *amende- menten nrs. 2, 3 en 4 (DOC 1201/002)* toe, ertoe strek- kend drie nieuwe artikelen 2ter, 2quater en 2 quinquies in de wet Breyne in te voegen.

– Krachtens het voorgestelde *artikel 2ter* mag, met uitzondering van de overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van artikel 1 van de wet Breyne res- sorteren, een aannemingsovereenkomst met betrekking tot een op te richten gebouw ten vroegste worden ge- sloten na het verlijden van de notariële akte, en heeft de opdrachtgever het recht de nietigheid van de aannemingsovereenkomst in te roepen uiterlijk bij het begin van de uitvoering van de overeenkomst, die on- weerlegbaar wordt geacht aan te vangen ten vroegste één maand na het verlijden van de notariële akte.

De vertegenwoordiger van de minister van Justitie preciseert dat het verband tussen de voorgestelde arti- kelen 2bis en 2ter duidelijk tot uiting dient te komen.

– Op grond van *artikel 2quater* wordt met het sluiten van een aannemingsovereenkomst gelijkgesteld eender welke rechtshandeling waarbij de verbintenis wordt aan-

tre les abus de la part de promoteurs immobiliers vé- reux. La proposition de loi à l'examen est en concor- dance avec les principes économiques. Une disposition transitoire a été insérée par le biais d'un amendement.

M. André Desimpel (VLD) exprime ses doutes quant à l'opportunité de la proposition de loi. Il estime que son adoption entraînera une hausse du prix des terrains à bâtir et est convaincu que l'on s'en rendra compte lors de la première évaluation, dans un an. Une flambée des prix ne pourra être évitée que si les régions prennent rapidement des mesures afin de mettre sur le marché des zones d'extension d'habitat et des terrains à bâtir appartenant pour l'instant aux sociétés immobilières. L'in- tervenant estime que la période de transition prévue est également trop courte.

M. Bourgeois souligne que les arguments avancés par M. Desimpel plaident précisément en faveur de la proposition de loi. En effet, si l'interdiction de la vente couplée devait entraîner une hausse des prix, cela prou- verait que le marché immobilier en Belgique est aux mains de quelques grandes sociétés immobilières. La proposition de loi aura dès lors toute sa raison d'être, puisqu'elle permettra de lutter contre cet oligopole. Si, par contre, il n'y a pas d'oligopole, l'interdiction n'entraî- nera pas de hausse des prix.

Art. 2bis (nouveau) à 2quater (nouveau)

M. Geert Bourgeois (VU&ID) commente ses *amen- dements nos 2, 3 et 4 (DOC 50 1201/002)* tendant à insé- rer trois nouveaux articles 2ter, 2quater et 2quinquies dans la loi Breyne.

– L'article 2ter proposé prévoit qu'à l'exception des contrats relevant du champ d'application de l'article 1^{er} de la loi Breyne, un contrat d'entreprise relatif à la cons- truction d'un immeuble ne peut être conclu, au plus tôt, qu'après la passation de l'acte notarié concernant la (ou les) parcelle(s) et que 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, contrat qui est pré- sumé prendre cours de manière irréfragable au plus tôt un mois après la passation de l'acte notarié.

Le représentant du ministre de la Justice précise que le lien entre les articles 2bis et 2ter proposés doit appa- raître clairement.

– L'article 2quater dispose qu'est assimilé à la con- clusion d'un contrat d'entreprise, tout acte juridique par lequel on souscrit l'engagement de construire ou de faire

gegaan 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.

Dit amendement doelt op studieovereenkomsten en allerlei andere overeenkomsten die niet noodzakelijkerwijze leiden tot de verwerving van de eigendom, maar die dermate bindend zijn voor diegene die ze onderschrijft en er een zodanig groot bedrag voor betaalt, dat hij zo goed als verplicht is ook de volgende stap in het bouwproces met de promotor te zetten.

Het is het de bedoeling een aantal technieken tot omzeiling van de bepalingen inzake de nietigheid van de aannemingsovereenkomst, uit te sluiten.

Volgens de vertegenwoordiger van de minister dient duidelijk te worden gesteld welke gevallen met het sluiten van een aannemingsovereenkomst worden gelijkgesteld. De term «elke rechtshandeling» wijst alleen op het sluiten van een contract zonder meer.

– Met *artikel 2quinquies* stelt de heer Bourgeois voor dat in elke authentieke akte tot overdracht van een perceel grond de integrale tekst van de bij amendementen nrs 1 en 2 voorgestelde artikelen *2bis* en *2ter* van de wet Breyne, zou worden opgenomen. Dit is noodzakelijk wanneer de mogelijkheid bestaat een nietigheid in te roepen. De wet op het notarisambt legt bovendien een volledige informatieverplichting op aan de notarissen. Aldus bestaat er een absolute waarborg dat de voorlezing van de betrokken wetsbepalingen daadwerkelijk gebeurt, waardoor elke koper maximaal is beschermd.

De vertegenwoordiger van de minister stelt voor de term «akte tot overdracht» te wijzigen in «de verkoopovereenkomst», waardoor een gelijkvormige terminologie tot stand komt met de amendementen nrs. 1 en 2.

*
* *

De heer Bourgeois wijst er vervolgens op dat de bepalingen van de amendementen nrs. 1, 2, 3 en 4 grotendeels werden opgenomen in zijn amendement nr. 9, tot invoeging van een artikel *1bis* in de wet Breyne (cf. bespreking van artikel 2 van het wetsvoorstel) en trekt hij de amendementen nrs 1, 2, 3 en 4 in.

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.

Cet amendement vise les contrats d'étude et toutes sortes d'autres contrats qui n'aboutissent pas nécessairement à l'acquisition de la propriété, mais qui sont tellement contraignants et onéreux pour ceux qui les concluent que ceux-ci sont quasi obligés d'entreprendre aussi la démarche suivante de la construction avec le promoteur.

Le but est d'exclure un certain nombre de techniques visant à tourner les dispositions relatives à la nullité du contrat d'entreprise.

Selon le représentant du ministre, il y a lieu de préciser les cas qui sont assimilés à la conclusion d'un contrat d'entreprise. L'expression « tout acte juridique » vise seulement la conclusion d'un contrat sans plus.

– L'article *2quinquies* prévoit que tout acte authentique de cession d'une parcelle de terrain doit mentionner explicitement le texte intégral des articles *2bis* et *2ter* de la loi Breyne proposé par les amendements n^{os} 1 et 2. Cette mention est nécessaire lorsque l'acheteur a la possibilité d'invoquer une nullité. La loi sur le notariat impose en outre une obligation d'information aux notaires. On a ainsi la garantie absolue que le notaire donnera effectivement lecture des dispositions légales en question et que tout acheteur bénéficiera d'une protection maximale.

Le représentant du ministre propose de transformer l'expression « acte authentique de cession » en « contrat de vente » afin de mettre la terminologie en concordance avec celle utilisée dans les amendements n^{os} 1 et 2.

*
* *

M. Bourgeois fait ensuite observer que les dispositions des amendements n^{os} 1, 2, 3 et 4 ont en grande partie été reprises dans son amendement n^o 9 tendant à insérer un article *1erbis* dans la loi Breyne (cf. discussion de l'article 2 de la proposition de loi) et retire les amendements n^{os} 1, 2, 3 et 4.

Wijzigingen van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect

Art. 3 (nieuw)

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) wijst op een ander aspect van de problematiek, te weten de vereiste dat de bouwer zou moeten kunnen worden bijgestaan door een eigen architect indien hij een beroep doet op een promotor. Thans wordt dit aspect van het bouwproces enkel beheerst door deontologische regels, zonder enige wettelijke afdwingbaarheid.

Op grond van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect volstaat het dat de promotor een architect heeft, omdat hij diegene is die, in de zin van de wet van 20 februari 1939, de woning bouwt. Een aannemer echter mag geen architect aanstellen.

Hieruit volgt dat diegene die met de promotor een contract sluit, zelf geen architect moet hebben, met alle nadelige gevolgen vandien (onvoldoende controle op de kwaliteit van het gebouw, op de afwerking bij de oplevering, enz.).

Op dit gebied dient dan ook een wetsbepaling te worden uitgevaardigd, die in principe alleen van toepassing zal zijn op de onder de wet Breyne vallende overeenkomsten.

In dit licht dient de heer Bourgeois de *amendementen nrs 5 en 6 (DOC 50 1201/003)* in tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

Amendement nr 5 beoogt een kleine technische aanpassing in artikel 4 van voornoemde wet door te voeren.

De wet van 20 februari 1939 voerde de verplichte bijstand van de architect in, alsook de scheiding tussen aannemers en architecten, die daarvoor niet verplicht was, wat tot gevolg had dat aannemers als architect konden optreden. Volgens artikel 6 van die wet is het uitoefenen van het beroep van architect onverenigbaar met dat van aannemer van openbare of private werken. Luidens artikel 4 van de wet moeten particulieren een beroep doen op de medewerking van een architect voor het opmaken van de plannen en de controle op de uitvoering van de werken.

Het amendement strekt ertoe de term «particulieren» te vervangen door «titularissen van een bouwvergunning», wat in overeenstemming is met de in de wet

Modifications de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte

Art. 3 (nouveau)

M. Geert Bourgeois (VU&ID) attire l'attention sur un autre aspect de la problématique, à savoir la condition qui prévoit que le maître de l'ouvrage devrait pouvoir être assisté de son propre architecte s'il fait appel à un promoteur. A l'heure actuelle, cet aspect de la construction n'est régi que par des règles déontologiques, sans aucune contrainte légale.

Conformément à la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, il suffit que le promoteur ait un architecte, car c'est lui qui construit l'habitation au sens de la loi du 20 février 1939. Un entrepreneur ne peut toutefois pas désigner un architecte.

Il en résulte que celui qui signe un contrat avec le promoteur ne doit pas avoir lui-même d'architecte, ce qui a toute une série de conséquences néfastes (contrôle insuffisant de la qualité du bâtiment, de la finition au moment de la réception, etc).

Il convient dès lors de prendre dans ce domaine une disposition légale qui ne s'appliquerait en principe qu'aux contrats régis par la loi Breyne.

Dans cette perspective, M. Bourgeois présente les *amendements n° 5 et 6 (DOC 50 1201/003)* tendant à modifier la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

L'amendement n° 5 vise à apporter une petite adaptation technique à l'article 4 de la loi précitée.

La loi du 20 février 1939 a instauré l'assistance obligatoire de l'architecte, ainsi que la distinction entre entrepreneurs et architectes, qui n'était pas obligatoire jusque là, de sorte que les entrepreneurs pouvaient faire office d'architectes. En vertu de l'article 6 de cette loi, l'exercice de la profession d'architecte est incompatible avec celle d'entrepreneur de travaux publics ou privés. L'article 4 de la loi prévoit que les particuliers doivent recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux.

L'amendement vise à remplacer le terme «particuliers» par les termes «titulaires d'un permis de bâtir», ce qui correspond à la terminologie utilisée dans la loi

Breyne gebruikte terminologie. De wet van 20 februari 1939 dateert immers van een periode waarin de bouw-promotie nog niet bekend was.

Een van de problemen in het kader van de wet Breyne, is duidelijkheid te verkrijgen op de vraag wie daadwerkelijk een beroep op een architect moet doen. Door het amendement wordt, ter bevordering van de rechtszekerheid, duidelijk gesteld dat diegene die een bouwvergunning aanvraagt en krijgt, verplicht is om beroep te doen op een architect, ongeacht of het om een particulier, dan wel om een vennootschap gaat.

Art. 4 (nieuw)

Amendement nr. 6 (DOC 50 1201/003) van de heer Geert Bourgeois (VU&ID) strekt ertoe in de wet van 20 februari 1939 de verplichting in te voeren dat - wanneer een promotor bouwt en daartoe een beroep op een architect moet doen - de koper in dat geval door een raadgevend architect dient te worden bijgestaan. De huidige dubbelzinnige situatie, waarbij enkel de architect van de promotor optreedt, dient te eindigen. Zij is een permanente bron van conflicten, welke de Orde van architecten poogt te verhelpen door deontologische, echter niet-afdwingbare, normen.

Het amendement strekt ertoe een artikel *4bis* in de wet van 20 februari 1939 in te voegen, volgens hetwelk de koper die een onroerend goed verwerft dat onder het toepassingsgebied van de wet Breyne valt, een beroep moet 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 wordt vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst waarin de verplichtingen van de raadgevende architect duidelijk worden omschreven.

Het ereloon wordt, naar analogie van de in het notariaat gangbare praktijk, verdeeld onder beide architecten, zodat wanneer een raadgevend architect wordt aangesteld naast de architect-ontwerper, daardoor het totale honorarium ten laste van de koper, niet toeneemt.

De heer Bourgeois stelt bovendien voor dat, behalve wanneer de verdeling anders is overeengekomen, de architect-ontwerper recht heeft op twee derden van het totale honorarium en de raadgevende architect recht heeft op het andere derde.

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

Un des problèmes posés par la loi Breyne est qu'elle n'indique pas clairement qui doit effectivement faire appel à un architecte. Afin de renforcer la sécurité juridique, l'amendement précise clairement que celui qui demande et reçoit un permis de bâtir est obligé de faire appel à un architecte, qu'il s'agisse d'un particulier ou d'une société.

Art. 4 (nouveau)

L'amendement n° 6 (DOC 50 1201/003) de M. Geert Bourgeois (VU&ID) tend à insérer dans la loi du 20 février 1939 l'obligation pour l'acheteur de faire appel à la collaboration d'un architecte-conseil lorsqu'un promoteur construit et est tenu, à cet effet, de faire appel à un architecte. Il faut mettre un terme à cette situation ambiguë dans laquelle seul l'architecte du promoteur intervient, situation qui constitue une source permanente de conflits et à laquelle l'Ordre des architectes tente de remédier en élaborant des normes déontologiques mais cependant non contraignantes.

L'amendement tend à insérer un article *4bis* dans la loi du 20 février 1939. Cet article dispose que l'acheteur qui acquiert un bien immobilier dans le cadre de la loi Breyne, 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.

Par analogie avec la pratique courante dans le notariat, les honoraires sont répartis entre les deux architectes, de sorte que l'engagement d'un architecte-conseil en plus de l'architecte-concepteur n'aura pas pour effet d'augmenter le montant total des honoraires portés en compte à l'acheteur.

M. Bourgeois propose en outre que, sauf convention contraire, deux tiers du montant total des honoraires reviennent à l'architecte-concepteur et un tiers à l'architecte-conseil.

De aansprakelijkheid van iedere architect wordt in dit stelsel beperkt tot de eigen opdracht.

De vertegenwoordiger van de minister van Justitie preciseert dat door dit amendement een vergelijkbaar stelsel wordt ingevoerd als dit dat thans bij het notariaat geldt, wat de verdeling van het honorarium betreft. Er is evenwel een verschil, omdat in het notariaat één overeenkomst wordt gesloten, terwijl er met de twee architecten twee overeenkomsten worden gesloten. Hoe moet dit in de praktijk worden uitgevoerd, gelet op de beperking van het totale honorarium dat niet mag toenemen?

De heer Bourgeois dient vervolgens het amendement nr. 10 (DOC 50 1201/005), een subamendement op amendement nr. 6, in.

Hij stelt voor in § 1 van het voorgestelde artikel 4bis de term «toezicht» te vervangen door het woord «controle» en de paragrafen 2 en 3 (verdeling van het honorarium) weg te laten.

De raadgevende architect, die door de koper wordt aangesteld, oefent controle uit op de deugdelijkheid van het concept en op de uitvoering van de plannen, maar niet het toezicht op elke handeling gesteld op de werf. Om elke verwarring met de notie 'dagelijks toezicht' te vermijden dient de term 'controle' te worden gebruikt (die ook in de wet van 1939 wordt gebruikt).

Wanneer de opdrachtgever zich wendt tot een architect om hem bij te staan, wordt de verdeling van het ereloon gerechtvaardigd doordat de raadgevende architect instaat voor een aantal taken die evenwel geen volledige opdracht vormen: hij tekent de plannen niet, zorgt niet voor de bouwvergunning, e.d., maar oefent wel controle uit op essentiële elementen van het bouwproces zoals bijvoorbeeld het leggen van de fundering en de gewelven, de oplevering, enz.

De heer Pierre Lano (VLD) denkt dat deze amendementen teveel kosten zullen veroorzaken. Ook is het onduidelijk wie de bijkomende kosten ten gevolge van de invoering van de verplichte figuur van de controlerende architect zal dragen. Omdat in de wettekst geen bepaling houdende verbod op een verhoging van het honorarium wordt opgenomen (de vastlegging van honoraria is immers een bevoegdheid van de Orde van architecten), is er risico op een aanzienlijke stijging van de honoraria als gevolg van de amendementen.

Ook is het zo dat bij een normale overeenkomst met een architect het honorarium 7 % van de kostprijs bedraagt, terwijl dat bij aannemingsovereenkomsten van het «sleutel-op-de-deur»-type niet meer dan 3 % is. Is de bouwheer bereid die meerkost van 4 % te betalen?

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

Le représentant du ministre de la Justice précise que cet amendement met en place un système comparable à celui qui s'applique actuellement au notariat en ce qui concerne la répartition des honoraires. Toutefois, il est différent de ce dernier en ce qu'un seul contrat est conclu dans le cas du notariat, tandis que deux contrats sont conclus avec les deux architectes. Comment ces dispositions doivent-elles être mises en œuvre en pratique, étant entendu que le total des honoraires ne peut pas augmenter ?

M. Bourgeois présente ensuite un sous-amendement (n° 10, DOC 50 1201/005) à l'amendement n° 6.

Il propose de remplacer le mot «toezicht» par le mot «controle» dans le texte néerlandais du § 1^{er} de l'article 4bis proposé et de supprimer les §§ 2 et 3 (qui portent sur la répartition des honoraires).

L'architecte-conseil, désigné par l'acheteur, contrôle en effet la qualité du projet et l'exécution des plans, mais ne surveille pas chaque acte effectué sur le chantier. Afin d'éviter toute confusion avec la notion de «dagelijks toezicht», il est proposé d'utiliser le mot «controle» (qui apparaît également dans la loi de 1939) dans le texte néerlandais.

Lorsque le maître de l'ouvrage demande à un architecte de l'assister, la répartition des honoraires se justifie dès lors que l'architecte-conseil est chargé de certaines missions qui ne constituent toutefois pas une mission complète : il ne signe pas les plans et ne s'occupe pas, notamment, du permis de bâtir, mais il contrôle certains éléments essentiels de la construction, tels que les fondations et les voûtes, la réception des travaux, etc.

M. Pierre Lano (VLD) estime que l'adoption de ces amendements entraînerait trop de frais. On ignore aussi qui supportera les frais supplémentaires afférents au recours obligatoire à un architecte-conseil. Étant donné que le texte de loi ne contient aucune disposition interdisant une augmentation des honoraires (l'établissement des honoraires relève en effet de la compétence de l'Ordre des architectes), les honoraires risquent d'augmenter sensiblement par suite de l'adoption des amendements.

De plus, dans le cas d'un contrat normal conclu avec un architecte, les honoraires représentent 7% du coût, tandis que dans le cas de contrats d'entreprise du type «clé en mains», ils ne représentent que 3%. Le maître de l'ouvrage est-il disposé à payer ce surcoût de 4% ?

Hij vindt tenslotte dat de amendementen, die uitsluitend het geval van aannemingsovereenkomsten betreffen, niet thuishoren in een wet over de koppelverkoop.

Ook de heer Aimé Desimpel (VLD) is van mening dat de amendementen tot bijkomende kosten zouden leiden en daarom best verworpen worden.

De heer Bourgeois ontkent dat beide amendementen tot een stijging van de honoraria zullen leiden. Hij is er wel van overtuigd dat de centrale rol van de architect erdoor versterkt kan worden: de architect zal zijn opdracht in de praktijk immers niet meer kunnen beperken tot de opstelling van een aantal kant-en-klare plannen; hij zal daarentegen daadwerkelijke controle moeten uitoefenen op onder meer veiligheid, stevigheid, leefmilieu en ruimtelijke ordening.

Overgangsbepaling

Mevrouw Joke Schauvliege (CD&V) dient amendement nr. 8 (DOC 50 1201/004) in, ertoe strekkend in de wet op te nemen dat zij in werking treedt op de eerste dag van de twaalfde maand na die waarin zij is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

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

Een bepaling krachtens welke de gronden die op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet in het bezit zijn van aannemers, niet onder haar toepassingsgebied zouden vallen, lijkt geen goede oplossing omdat de koper niet kan weten wanneer een promotor een bouwgrond heeft aangekocht en of die bijgevolg al dan niet onder het toepassingsgebied van de wet valt.

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) vreest dat het voorgestelde amendement nr. 8 van mevrouw Schauvliege er nog meer zal toe leiden dat verkavelingen overgaan in handen van promotoren. Er bestaan voldoende sluitende, wettelijke, middelen om na te gaan wanneer de promotor gronden heeft aangekocht (vb. attest van de ontvanger van de registratie, overschrijving op het kantoor van de hypotheekbewaarder).

Er zal als gevolg van dit amendement nog een volledig jaar de tijd worden gegeven om verkavelingen op te

Il estime enfin que les amendements, qui concernent uniquement les contrats d'entreprise, n'ont pas leur place dans une loi relative à la vente couplée.

M. Aimé Desimpel (VLD) estime, lui aussi, que les amendements entraîneraient des frais supplémentaires et qu'il est dès lors préférable de les rejeter.

M. Bourgeois nie que les deux amendements entraîneraient une augmentation des honoraires. Il est en revanche convaincu qu'ils contribueraient à renforcer le rôle central de l'architecte : l'architecte ne pourra en effet plus limiter sa mission à dessiner un certain nombre de plans standard ; il devra en revanche exercer effectivement un contrôle en ce qui concerne notamment la sécurité, la solidité, l'environnement et l'urbanisme.

Disposition transitoire

Mme Joke Schauvliege (CD&V) présente un amendement (n°8, DOC 50 1201/004) tendant à préciser que la loi entre en vigueur le premier jour du douzième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*.

Elle estime qu'il ne serait que juste que 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, disposent d'un laps de temps suffisant pour pouvoir vendre d'abord ces terrains. À défaut, leurs activités d'entrepreneur risquent d'être menacées.

Prévoir que les terrains détenus par les entrepreneurs au moment de l'entrée en vigueur de la loi ne relèvent pas du champ d'application de celle-ci ne lui paraît pas opportun, étant donné que l'acheteur, ne pouvant pas savoir quand le promoteur a acheté le terrain, ignore si celui-ci relève du champ d'application de la loi.

M. Geert Bourgeois (VU&ID) craint que l'amendement n°8 présenté par Mme Schauvliege ne fasse aboutir plus de lotissements encore entre les mains des promoteurs. Il estime qu'il existe suffisamment de moyens légaux permettant de vérifier avec certitude quand le promoteur a acheté ses terrains (par exemple, attestation du receveur de l'enregistrement ou transcription au bureau du conservateur des hypothèques).

Si cet amendement était adopté, les promoteurs disposeraient encore d'une année entière pour acheter des

kopen en de woningbouwmarkt nog meer onder druk te zetten. Hij stelt voor de gewone regel van inwerkingtreding tien dagen na de bekendmaking, te laten gelden.

Mevrouw Schauvliege dient met de heer *Marcel Hendrickx (CD&V)* een amendement nr. 13 (DOC 50 1201/007) in, dat dezelfde draagwijdte heeft als haar amendement nr. 8, maar onder een ander artikelnummer dient te worden ingevoegd, als gevolg van het indienen van nieuwe amendementen door de heer Bourgeois.

Amendement nr. 14 van de heer Bourgeois (DOC 50 1201/007) beoogt artikel 2 van de wet in werking te laten treden op 1 juli 2003 om de aannemers die reeds in percelen hebben geïnvesteerd toe te laten die te verkopen onder het oude regime.

Amendement nr. 17 (DOC 50 1201/008) van de heer Pierre Lano (VLD) c.s., strekt ertoe te bepalen dat het wetsvoorstel, uitsluitend voor gronden die reeds notarieel zijn aangekocht tot 30 juni 2002, in werking treedt op 1 januari 2004, ten einde de sector de mogelijkheid te geven zich te organiseren volgens de krijtlijnen van de wet.

Amendement nr. 18 (DOC 50 1201/008), een sub-amendement ter vervanging van amendement nr. 17, wordt ingediend door de heer Bourgeois.

De heer Bourgeois legt uit dat de inwerkingtredingsbepaling enkel mag slaan op artikel 2, met name op de koppelverkoop; de bepaling over de bijstand door een eigen architect daarentegen dient onmiddellijk in werking te treden. Daarnaast beoogt het amendement ook nog duidelijker stellen dat de overgangsbepaling enkel geldt voor kopers die uiterlijk op 30 juni 2002 eigenaar van een perceel grond geworden zijn. Wie op latere datum een kavel verwerft, zal dus onmiddellijk onder alle bepalingen van de nieuwe wet ressorteren.

De heer Lano stemt in met subamendement nr. 18, dat ook een legistische verbetering inhoudt.

Mevrouw Schauvliege, die voorstander is van de aanname van een overgangsbepaling, is bereid haar amendementen nrs. 8 en 13 in te trekken ten gunste van subamendement nr. 18. Wel vraagt ze zich af of de datum van 30 juni 2002 niet te vroeg is bepaald. De wet zal immers op die datum nog niet in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt zijn. Ze pleit voor de vervanging van de arbitraire datum «30 juni 2002» door «de dag dat de wet in het Belgisch Staatsblad verschijnt».

lotissements en masse et mettre ainsi encore davantage le marché immobilier sous pression. L'intervenant propose dès lors que l'on applique la règle habituelle d'entrée en vigueur, à savoir dix jours après la publication au *Moniteur belge*.

Mme Schauvliege et M. Marcel Hendrickx (CD&V) présentent un amendement (n° 13, DOC 50 1201/007), ayant la même portée que l'amendement n° 8, mais devant être inséré sous un autre numéro d'article, à la suite de la présentation de nouveaux amendements par M. Bourgeois.

L'amendement n° 14 de M. Bourgeois (DOC 50 1201/007) tend à faire entrer en vigueur l'article 2 de la loi le 1^{er} juillet 2003 afin de permettre aux entrepreneurs, qui ont déjà investi dans des parcelles de terrain, de les vendre aux conditions prévues par l'ancien régime.

L'amendement n° 17 (DOC 50 1201/008) de M. Pierre Lano (VLD) et consorts tend à ne faire entrer en vigueur la proposition de loi que le 1^{er} janvier 2004, uniquement pour les terrains acquis par acte notarié jusqu'au 30 juin 2002, afin de laisser au secteur la possibilité de s'organiser conformément aux lignes directrices de la loi.

M. Bourgeois présente l'amendement n° 18 (DOC 50 1201/008), qui est un sous-amendement à l'amendement n° 17.

M. Bourgeois explique que la disposition relative à l'entrée en vigueur ne peut porter que sur l'article 2, à savoir celui traitant des ventes couplées. La disposition relative à l'assistance d'un architecte-conseil doit, par contre, entrer en vigueur immédiatement. En outre, l'amendement tend à préciser plus clairement que la disposition transitoire ne s'applique qu'aux acheteurs qui, au plus tard le 30 juin 2002, sont devenus propriétaires d'une parcelle de terrain. Quiconque acquiert une parcelle à une date ultérieure, relèvera immédiatement du champ d'application de la nouvelle loi.

M. Lano marque son accord sur le sous-amendement n° 18, qui améliore également le texte sur le plan légistique.

Mme Schauvliege, qui est favorable à l'adoption d'une disposition transitoire, est disposée à retirer ses amendements n°s 8 et 13 pour permettre l'adoption du sous-amendement n° 18. Elle se demande toutefois si la date du 30 juin 2002 n'est pas trop rapprochée, dès lors que la loi n'aura même pas encore été publiée au *Moniteur belge*. Elle demande que la date arbitraire du «30 juin 2002» soit remplacée par «le jour de la publication de la loi au *Moniteur belge*».

De heer Jef Tavernier (Agalev-Ecolo) stelt dat de vastlegging van de datum «30 juni 2002» eigenlijk niets anders betekent dan dat de nieuwe wet onmiddellijk moet gelden. Die datum moet het mogelijk maken te vermijden dat sommigen op speculatieve wijze misbruik maken van de aankomende nieuwe regeling die nog niet van kracht is.

De heer Bourgeois acht de verlating van de datum tot na 30 juni 2002 niet wenselijk omdat dit tot een uitholling van het voorstel kan leiden. Hij trekt zijn amendement nr. 14 in.

IV. — STEMMINGEN

Algemene bepaling

Artikel 1

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

Wijzigingen van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (wet Breyne)

Art. 2

De amendementen nrs. 1, 7 en 12 worden ingetrokken.

De subamendementen nr. 15 van de heer Lano c.s., nr. 11 van de heer Bourgeois, nr. 16 van de heer Lano c.s., nr. 19 van de heren Bourgeois en Lano en amendement nr. 9 van de heer Bourgeois, worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

Het aldus gewijzigde artikel 2 wordt eenparig aangenomen.

Art. 2bis (nieuw) tot 2quater (nieuw)

De amendementen nrs. 2 tot 4, tot invoeging van de artikelen 2bis tot 2quater, worden ingetrokken.

M. Jef Tavernier (AGALEV-ECOLO) fait observer qu'au fond, la date du « 30 juin 2002 » n'a d'autre but que d'indiquer que la nouvelle loi doit s'appliquer immédiatement. Elle doit permettre d'éviter que certaines personnes abusent, dans un but de spéculation, de la nouvelle législation non encore applicable.

M. Bourgeois estime qu'il n'est pas souhaitable de reporter après le 30 juin 2002 parce que ce report risque de priver la proposition de ses effets. Il retire son amendement n° 14.

IV.— VOTES

Disposition générale

Article 1^{er}

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité.

Modifications de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne)

Art. 2

Les amendements n°s 1, 7 et 12 sont retirés.

Les sous-amendements n° 15 de M. Lano et consorts, n° 11 de M. Bourgeois, n° 16 de M. Lano et consorts, et n° 19 de MM. Bourgeois et Lano et l'amendement n° 9 de M. Bourgeois sont successivement adoptés à l'unanimité.

L'article 2, ainsi modifié, est adopté à l'unanimité.

Art. 2bis (nouveau) à 2quater (nouveau)

Les amendements n°s 2 à 4, tendant à insérer les articles 2bis à 2quater, sont retirés.

Wijzigingen van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect

Art. 3 (nieuw)

Amendement nr. 5 van de heer Bourgeois, tot invoeging van een nieuw artikel 3, wordt eenparig aangenomen.

Art. 4 (nieuw)

Subamendement nr. 10 van de heer Bourgeois wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

Amendement nr. 6 van de heer Bourgeois, tot invoeging van een nieuw artikel 4, wordt verworpen met 9 stemmen en 5 onthoudingen.

Overgangsbepaling

De amendementen nrs. 8, 13 en 14 worden ingetrokken.

Subamendement nr. 18 van de heer Bourgeois, en amendement nr. 17 van de heer Lano c.s., tot invoeging van een nieuw artikel 3, worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

*
* *

De commissie bespreekt een aantal wetgevings-technische verbeteringen (artikel 18, 4, a)*bis*, van het Reglement van de Kamer).

De heer Jean-Pierre Grafé (CDH), voorzitter, stelt voor in het artikel 1 bis, § 3, ook de term «huis» te gebruiken in plaats van «onroerend goed», wat in overeenstemming is met de terminologie die in de paragrafen 1 en 2, wordt gebruikt. Een «onroerend goed» heeft een ruimere draagwijdte dan een «huis».

De heer Pierre Lano (VLD) wijst er ook op dat uit § 3 van hetzelfde artikel, zoals het geformuleerd is, zou kunnen worden afgeleid dat de eigenaar van een perceel onmogelijk nog een «sleutel-op-de-deur»-contract kan sluiten met betrekking tot zijn eigen grond.

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) bevestigt dat in paragraaf 3 inderdaad het woord «huis» wordt bedoeld en dat de in § 3 bedoelde aannemingsovereenkomst een aannemingsovereenkomst is in de zin van deze wet. Er

Modifications de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte

Art. 3 (nouveau)

L'amendement n° 5 de M. Bourgeois, tendant à insérer un nouvel article 3, est adopté à l'unanimité.

Art. 4 (nouveau)

Le sous-amendement n° 10 de M. Bourgeois est rejeté par 7 voix contre 2 et une abstention.

L'amendement n° 6 de M. Bourgeois, tendant à insérer un nouvel article 4, est rejeté par 9 voix et 5 abstentions.

Disposition transitoire

Les amendements n°s 8, 13 et 14 sont retirés.

Le sous-amendement n° 18 de M. Bourgeois et l'amendement n° 17 de M. Lano et consorts, tendant à insérer un nouvel article 3, sont successivement adoptés à l'unanimité.

*
* *

La commission examine quelques corrections légistiques (article 18, 4, a)*bis*, du Règlement de la Chambre).

M. Jean-Pierre Grafé (CDH), président, propose d'également utiliser les mots «une maison» au lieu des mots «un immeuble» à l'article 1^{er} bis, § 3, cette terminologie étant conforme à celle utilisée aux paragraphes 1^{er} et 2. Les mots «un immeuble» ont en effet une portée plus large que les mots «une maison».

M. Pierre Lano (VLD) indique en outre que l'on pourrait déduire du § 3 du même article, dans sa formulation actuelle, que les propriétaires de parcelles ne peuvent plus conclure de contrats «clef sur porte» pour leurs propres terrains.

M. Geert Bourgeois (VU&ID) confirme qu'il est bien question d'une «maison» au § 3, et que le contrat d'entreprise visé au § 3 est un contrat d'entreprise au sens de la proposition de loi à l'examen. Aucun autre contrat

worden geen andere aannemingsovereenkomsten mee bedoeld. In overeenstemming met de paragraaf 2, kan in §3 ook, na het woord «aannemingsovereenkomst» worden toegevoegd dat het een aannemingsovereenkomst betreft «met de verkoper van de grond of een door hem aangewezen of aan te wijzen derde».

De commissie neemt eenparig beide voorgestelde technische verbeteringen van de tekst aan, samen met een aantal andere wetgevingstechnische verbeteringen.

*
* *

Het gehele wetsvoorstel, zoals geamendeerd, wordt eenparig aangenomen.

De rapporteur,

Joke SCHAUVLIEGE

De voorzitter,

Jean-Pierre GRAFE

Lijst van de bepalingen die uitvoeringsmaatregelen vergen (artikel 18, 4, a), van het Regelement van de Kamer van volksvertegenwoordigers):

Nihil

d'entreprise n'est visé. Par souci de concordance avec le § 2, on peut également ajouter, au § 3, après les mots «contrat d'entreprise», qu'il s'agit d'un contrat conclu «avec le vendeur du terrain ou avec un tiers désigné ou à désigner par celui-ci».

La commission adopte à l'unanimité les deux corrections techniques qu'il est proposé d'apporter au texte, ainsi que d'autres corrections d'ordre légistique.

*
* *

L'ensemble de la proposition de loi, telle qu'elle a été amendée, est adopté à l'unanimité.

Le rapporteur,

Joke SCHAUVLIEGE

Le président,

Jean-Pierre GRAFE

Liste des dispositions qui nécessitent des mesures d'exécution (article 18, 4, a), du Règlement de la Chambre des représentants):

Néant