

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

20 juli 2002

**WETSVOORSTEL**

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

AANVULLEND VERSLAG

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

—————

INHOUD

I. Bespreking .....	3
II. Stemmingen .....	8

Voorgaande documenten :

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

001 : Wetsvoorstel van de heer Bourgeois.  
002 tot 008 : Amendementen.  
009 : Verslag.  
010 : Tekst aangenomen door de commissie.  
011 : Amendementen.

**Zie ook:**

013 : Tekst aangenomen door de commissie.  
014 : Amendement.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

20 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 COMPLEMENTAIRE

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

—————

SOMMAIRE

I. Discussion .....	3
II. Votes .....	8

Documents précédents :

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

001 : Proposition de loi de M. Bourgeois.  
002 à 008 : Amendements.  
009 : Rapport.  
010 : Texte adopté par la commission.  
011 : Amendements.

**Voir aussi:**

013 : Texte adopté par la commission.  
014 : Amendement.

## 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.
SP.A	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 Gerken, Peter Vahoutte.
Jacques Chabot, Bruno Van Grootenbrulle, N.
François Bellot, Robert Hondermarcq, 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	:	Anders gaan leven / Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
FN	:	Front National
MR	:	Mouvement Réformateur
PS	:	Parti socialiste
CDH	:	Centre démocrate Humaniste
SP.A	:	Socialistische Partij Anders
VLAAMS BLOK	:	Vlaams Blok
VLD	:	Vlaamse Liberalen en Democraten
VU&ID	:	Volksunie&ID21

<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,

Ingevolge de door de plenumvergadering van 17 juli 2002 genomen beslissing tot terugzending, werden de amendementen nrs 20 en 21 van de heer Desimpel c.s. op de door de commissie aangenomen tekst aan de commissie voorgelegd tijdens haar vergadering van 18 juli 2002.

### I. — BESPREKING

Het amendement nr. 20 van de heer Desimpel c.s. (DOC 50 1201/011) beoogt in het voorgestelde artikel 1bis van de wet Breyne (artikel 2 van het wetsvoorstel) een zesde paragraaf toe te voegen stellende dat het nieuwe artikel 1bis niet van toepassing is op projecten van groepswooningbouw.

De heer Aimé Desimpel (VLD) licht het amendement toe en preciseert dat het toepassingsgebied van het artikel dient beperkt te worden omdat tal van projecten inzake de ontwikkeling van gronden en woningbouw door een te ruime toepassing van de nieuwe bepalingen dreigen te worden geblokkeerd.

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) is van mening dat het betrokken amendement de voorgestelde wetsbepalingen volledig kan uithollen.

Groepswooningbouw is overigens geen wettelijk gedefinieerd begrip, zeker niet in het Vlaams gewest. Enkel in de omschrijving van woonuitbreidingsgebieden wordt verwezen naar dit begrip waarbij groepswooningbouw, in de hypothese van woonuitbreidingsgebied, toegelaten is.

De vraag die bijgevolg rijst is wat juist wordt verstaan onder «groepswooningbouw».

De regelgeving die inzake ruimtelijke ordening in het Waals gewest van toepassing is, kent het begrip van de «*constructions groupées*» waarmee een volledig project wordt bedoeld dat door een promotor wordt gerealiseerd, waarbij hij de woningen (minstens tot op een bepaalde graad) afwerkt en verkoopt. Wordt dit bedoeld in het amendement?

Als het de bedoeling is om stelselmatig de aan een verkavelingsvergunning onderworpen projecten te vervangen door groepswooningbouwprojecten, dan holt dit de nieuwe wet volledig uit omdat zij de facto de koppelverkoop zal toelaten.

MESDAMES, MESSIEURS,

À la suite de la décision prise par l'assemblée plénière le 17 juillet 2002 de renvoyer cette proposition de loi en commission, les amendements n<sup>os</sup> 20 et 21 présentés par M. Desimpel et consorts au texte adopté par la commission ont été soumis à cette dernière au cours de sa réunion du 18 juillet 2002.

### I. — DISCUSSION

L'amendement n<sup>o</sup> 20 de M. Desimpel et consorts (DOC 50 1201/011) tend à ajouter, dans l'article 1<sup>er</sup> bis proposé de la loi Breyne (article 2 de la proposition de loi), un § 6 disposant que le nouvel article 1<sup>er</sup> bis n'est pas applicable aux projets de logements groupés.

M. Aimé Desimpel (VLD) commente l'amendement en précisant qu'il est souhaitable de limiter le champ d'application de cet article dès lors que de nombreux projets de développement de terrains et de logements risquent d'être bloqués si les nouvelles dispositions ont un champ d'application trop large.

M. Geert Bourgeois (VU&ID) estime que l'amendement précité pourrait vider les dispositions légales proposées de toute leur substance.

La notion de logements groupés ne correspond d'ailleurs pas à un concept légal bien défini, en tout cas pas en Région flamande. Il n'est question de cette notion que dans la définition des zones d'extension d'habitat, les logements groupés étant admis dans les zones précitées.

On peut dès lors se demander ce qu'il y a lieu d'entendre exactement par «logements groupés».

Dans la réglementation applicable en Région wallonne en matière d'aménagement du territoire, on trouve la notion de «constructions groupées», laquelle désigne un projet complet réalisé par un promoteur qui achève les habitations concernées (en tout cas jusqu'à un certain point), puis les met en vente. Est-ce à cela que se réfère l'amendement à l'examen?

Si l'objectif est de remplacer systématiquement les projets soumis à un permis de lotissement par des projets de logements groupés, l'amendement à l'examen viderait entièrement la nouvelle loi de sa substance, étant donné qu'il autoriserait de facto la vente couplée.

De promotor kan immers bij de stedenbouwkundige diensten, met het oog op een vergunning, gewoon verklaren dat hij een groepswooningbouwproject indient, waarop de wet – indien het amendement nr. 20 wordt aangenomen - niet van toepassing zal zijn. Het is bovendien ook nog de bedoeling dat die stedenbouwkundige vergunning zou kunnen worden aangepast aan de individuele wensen van de koper. Er zou zelfs kunnen worden verkocht onder opschortende voorwaarde van aanpassing van de vergunning. Een groepswooningbouwproject kan bijgevolg omgevormd worden tot een reeks individuele woningen op maat van de kopers, wat niet aan de nieuwe wetsbepalingen, zoals eerder door de commissie aangenomen, onderworpen zal zijn.

Het amendement zou eventueel nog aanvaardbaar zijn indien het de collectieve bouw door de promotor toelaat en hem, net zoals bij sociale huisvestingsmaatschappijen, na de realisering ervan, toestaat de woningen ook te verkopen. In dat geval verkoopt hij de grond en een afgewerkt huis, wat dan als een verkoop op plan kan worden beschouwd (toepassing van de wet Breyne).

*Mevrouw Els Haegeman (SPA)* deelt de bezorgdheid van de vorige spreker. Het gebrek aan definitie van een groepswooningbouwproject zal ertoe leiden dat de wet haar slagkracht verliest. Zij ziet het nut van het amendement niet in omdat de bouw van woningen en de eropvolgende verkoop - op grond van de huidige regelgeving - nog steeds mogelijk blijft.

*De heer Thierry Giet (PS)* vraagt dat de reeds in de commissie aangenomen tekst zijn draagwijdte en coherentie zou behouden. Meer preciseringen zijn evenwel noodzakelijk, meer in het bijzonder omtrent de toepasselijke gewestelijke wetgeving.

Hij onderscheidt drie hypothesen:

– Een particulier koopt van een promotor een bouwgrond waarbij die een aannemingsovereenkomst koppelt aan die verkoop. Deze hypothese valt onder toepassing van de nieuwe wetsbepalingen houdende verbod op koppelverkoop.

– Een particulier koopt een perceel in een verkaveling. De verkoper koppelt hieraan de voorwaarde dat hij de bouwwerken voor het huis zal uitvoeren. Per perceel dient in dat geval overigens een bouwvergunning te worden gevraagd. Ook in deze hypothese geldt de toepassing van het wetsvoorstel. Indien het amendement dit beoogt te onttrekken aan het toepassingsgebied ervan, dan heeft de eerste in de commissie aangenomen tekst nog weinig zin, omdat hij volledig wordt uitgehouden.

Le promoteur qui souhaite obtenir un permis peut en effet déclarer simplement aux services de l'urbanisme qu'il dépose un projet de logements groupés, auquel la loi – si l'amendement n° 20 est adopté – ne s'applique pas. L'objectif est en outre aussi de permettre une adaptation de ce permis d'urbanisme en fonction des souhaits personnels de l'acheteur. La vente pourrait même avoir lieu sous la condition suspensive de l'adaptation du permis. Un projet de logements groupés peut donc être transformé en une série d'habitations individuelles faites sur mesure pour les acheteurs, lesquelles ne seront pas soumises aux nouvelles dispositions légales, telles qu'elles ont été adoptées précédemment par la commission.

L'amendement pourrait éventuellement encore être accepté s'il autorisait le promoteur à réaliser des constructions collectives et ensuite, tout comme pour les sociétés de logements sociaux, à également vendre les habitations. Dans ce cas, il vend le terrain et une maison achevée, ce qui peut alors être considéré comme une vente sur plan (application de la loi Breyne).

*Mme Els Haegeman (SPA)* partage l'inquiétude de l'intervenant précédent. L'absence de définition de projet de logements groupés affaiblira la loi. Elle ne perçoit pas l'utilité de l'amendement, puisque la construction d'habitations et la vente subséquente restent possibles – sur la base de la réglementation actuelle.

*M. Thierry Giet (PS)* demande que le texte déjà adopté en commission conserve sa portée et sa cohérence. Il est toutefois nécessaire de préciser certains points, plus particulièrement en ce qui concerne la législation régionale applicable.

Il distingue trois hypothèses :

– Un particulier achète un terrain à bâtir à un promoteur qui subordonne cette transaction à un contrat d'entreprise. Cette hypothèse relève du champ d'application des nouvelles dispositions légales interdisant les ventes couplées.

– Un particulier achète une parcelle d'un lotissement. Le vendeur subordonne la vente à la condition qu'il exécute les travaux de construction de l'habitation. Dans ce cas, il faut d'ailleurs demander un permis de bâtir par parcelle. La proposition de loi est également applicable dans cette hypothèse. Si l'amendement vise à soustraire ce genre de cas au champ d'application de la proposition de loi, le premier texte adopté en commission n'aurait plus guère de sens, étant donné qu'il serait complètement vidé de sa substance.

- Een promotor vraagt één stedenbouwkundige vergunning voor een geheel van te bouwen huizen op verschillende percelen (de gevraagde vergunning geldt voor het bouwen), waarbij hij ze verkoopt alvorens ze te hebben gebouwd. Deze hypothese vormt in feite een verkoop op plan.

Volgens de spreker heeft het amendement betrekking op deze laatste hypothese, daar de eerste aangenomen tekst van de nieuwe wetsbepalingen moeilijk toepasbaar lijkt te zijn in dat geval. De beslissing tot bouwen wordt immers genomen voorafgaandelijk aan de verkoop van de bouwgrond. Indien het deze hypothese is die wordt bedoeld in het amendement, dan lijkt dit eventueel aanvaardbaar te zijn.

De eerste twee hypothesen dienen echter onder de toepassing te blijven ressorteren van de aangenomen tekst van het wetsvoorstel.

*Mevrouw Joke Schauvliege (CD&V), rapporteur,* vraagt eveneens om meer precisering bij het begrip groepswooningbouw.

*De heer Desimpel* verduidelijkt dat het om een terminologische kwestie gaat. Eerst meende hij de termen groepsbouw en woonerf te gebruiken. Een woonerf is een in Vlaanderen gekend begrip meer in het bijzonder in het kader van de sanering van oude stadskernen. De term groepswooningbouw omvat beide noties. Het betreft uiteraard grotere woonprojecten.

*De heer Alfons Borginon (VU&ID)* suggereert om in het amendement het criterium van een «architectonisch geheel» in te voegen, waarbij individuele afwijkingen mogelijk zijn. Eén architectonisch concept vormt de kern van het begrip groepswooningbouw waaronder een reeks individuele woningen is ondergebracht.

*De heer Jaak Van den Broeck (Vlaams Blok)* vraagt of het amendement ook geen melding dient te maken van het begrip woonuitbreidingsgebied dat een wettelijke verplichting tot groepswooningbouw oplegt.

*De heer Desimpel* wijst erop dat woonuitbreidingsgebieden in het stedelijk weefsel hem onbekend zijn. Hij sluit zich wel aan bij de suggestie van de heer Borginon door in het amendement te verwijzen naar een bepaald architectonisch concept. De woningen dienen volgens een zelfde architectonisch concept te worden opgetrokken.

*De heer Giet* verwijst naar artikel 126 van het Waals wetboek van ruimtelijke ordening, stedebouw en patri-

- Un promoteur demande un permis d'urbanisme pour un ensemble d'habitations à construire sur différentes parcelles (le permis demandé s'applique à la construction), qu'il vend avant de les avoir construites. Cette hypothèse correspond en fait à une vente sur plan.

L'intervenant estime que l'amendement correspond à cette dernière hypothèse, le premier texte adopté des nouvelles dispositions légales semblant difficilement applicable à ce cas. La décision de construire est en effet prise préalablement à la vente du terrain à bâtir. Si c'est cette dernière hypothèse qui est visée dans l'amendement, celui-ci pourrait éventuellement être acceptable.

Les deux premières hypothèses doivent toutefois continuer à relever du champ d'application du texte adopté de la proposition de loi.

*Mme Joke Schauvliege (CD&V), rapporteuse,* demande également plus de précisions au sujet de la notion de logements groupés.

*M. Desimpel* explique qu'il s'agit d'une question de terminologie. Au départ, il avait l'intention d'utiliser, les notions de *constructions groupées* et de *zone résidentielle*. En Flandre, la notion de zone résidentielle est bien connue, notamment dans le cadre de la réhabilitation des vieux centres urbains. L'expression « logements groupés » englobe les deux notions. Il s'agit évidemment de projets de logement d'une certaine envergure.

*M. Alfons Borginon (VU&ID)* propose d'insérer le critère « ensemble architectonique » dans l'amendement, en autorisant des dérogations individuelles. Un concept architectonique unique constitue le noyau de l'ensemble de logements groupés qui est composé de toute une série de logements individuels.

*M. Jaak Van den Broeck (Vlaams Blok)* demande si l'amendement ne devrait pas mentionner la notion de zone d'extension d'habitat, qui implique une obligation légale en matière de logements groupés.

*M. Desimpel* souligne qu'il ne connaît pas de zones d'extension d'habitat en milieu urbain. Il se rallie, cependant, à la proposition de M. Borginon de faire référence, dans l'amendement, à un concept architectonique bien déterminé. Les logements doivent être construit selon le même concept architectonique.

*M. Giet* renvoie à l'article 126 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine

monium van 14 mei 1984 (*Belgisch Staatsblad*, 25 mei 1984), dat volgens hem verwijst naar de hypothese bedoeld in het amendement nr. 20. Dat artikel 126 bevat de voorschriften voor « *constructions groupées* ». In het amendement worden, volgens de spreker, projecten beoogd die een promotor in onroerend goed van bij het begin tot het einde beheert. De promotor is eigenaar van de grond en vraagt een globale toestemming om een aantal woningen te bouwen. In die algemene toelating kan de overheid bepaalde architectonische eisen stellen. Wordt dergelijke hypothese bedoeld door het amendement? Is de indiening ervan dan wel noodzakelijk? De nieuwe reeds in commissie aangenomen wetsbepalingen zijn gericht op de hypothese van grond die wordt gekocht en waarop men eventueel zal bouwen (afhankelijk van de keuze die de koper van de grond maakt). In de hypothese van het amendement is er geen keuzemogelijkheid omdat de verwerver van de woning de grond niet afzonderlijk koopt, maar een te bouwen woning.

*Mevrouw Haegeman* vraagt welk aantal woningen in het amendement worden beoogd. Zonder een goede definitie zijn misbruiken niet uit te sluiten.

*De heer Desimpel* stelt enkel vast dat op grond van de aangenomen tekst de realisering van projecten met betrekking tot woonerven in de toekomst onmogelijk zal worden.

*De heer Bourgeois* vreest dat aanvragen voor groeps-woningbouwprojecten in de plaats van verkavelingsaanvragen zullen komen. De praktijk toont aan dat dikwijls in plaats van een verkavelingsaanvraag een collectieve bouwaanvraag wordt ingediend.

*De vertegenwoordiger van de minister van Justitie* erkent dat het amendement beantwoordt aan een zekere logica in de mate waarin de wet Breyne de promotie inzake onroerend goed reglementeert. Een evenwicht dient te worden gezocht tussen, enerzijds, de bescherming van de koper, en, anderzijds, de reglementering van de promotie inzake onroerend goed zonder ze evenwel te verbieden. Het komt er dan ook op aan het toepassingsgebied van het amendement precies af te bakenen.

*De heer Desimpel* preciseert dat hij met zijn amendement bedoelt dat het om projecten van groeps-woningbouw gaat die volgens éénzelfde architectonisch concept zijn opgevat en die tenminste op 10 woningen betrekking hebben.

*De heer Van den Broeck* vraagt of het amendement alleen geldt voor nieuwbouw of ook voor renovatieprojecten op grotere schaal.

du 14 mai 1984 (*Moniteur belge* du 25 mai 1984), qui fait, à son estime, référence à l'hypothèse visée par l'amendement n°20. Cet article contient des prescriptions relatives aux « constructions groupées ». Selon l'intervenant, l'amendement vise des projets gérés de A à Z par un promoteur immobilier. Le promoteur est propriétaire du terrain et demande une autorisation globale en vue de construire un certain nombre de logements. L'autorité publique peut prévoir, dans cette autorisation générale, certaines exigences architectoniques. Cette hypothèse est-elle visée par l'amendement ? Celui-ci est-il dès lors nécessaire ? Les nouvelles dispositions légales qui ont déjà été adoptées en commission visent l'hypothèse d'un terrain acheté et sur lequel on construira éventuellement (selon le choix que fera l'acheteur du terrain). L'hypothèse de l'amendement ne permet aucune possibilité de choix parce que l'acquéreur du logement n'achète pas le terrain séparément, mais un logement à bâtir.

*Mme Haegeman* demande combien de logements seront visés par l'amendement ? Faute de définition adéquate, des abus ne sont pas à exclure.

*M. Desimpel* constate simplement que le texte adopté empêchera à l'avenir, la réalisation de projets relatifs à des zones résidentielles.

*M. Bourgeois* craint que les demandes relatives à des projets de logements groupés remplacent des demandes concernant des lotissements. La pratique montre qu'une demande de permis de construire collectif est souvent introduite à la place d'une demande de permis de lotir.

*Le représentant du ministre de la Justice* admet que l'amendement répond à une certaine logique dans la mesure où la loi Breyne régleme la promotion immobilière. Il faut rechercher un équilibre entre, d'une part, la protection de l'acheteur et, d'autre part, la réglementation de la promotion immobilière, sans toutefois aller jusqu'à interdire celle-ci. Il convient dès lors de délimiter avec précision le champ d'application de l'amendement.

*M. Desimpel* précise que son amendement vise les projets de logements groupés qui sont conçus selon un concept architectonique unique et qui portent sur 10 logements au moins.

*M. Van den Broeck* demande si l'amendement concerne uniquement les nouvelles constructions ou également les projets de rénovation à plus grande échelle.

Volgens de *heer Desimpel* bedoelt hij alleen de nieuwbouw.

De *heer Giet* verwijst naar zijn drie hypothesen: de individuele bouwvergunning, de verkavelingsvergunning (waarbij percelen worden verkocht) en de vergunning voor een gegroepeerde bouw (zoals gekend in het Waals gewest). In de laatste hypothese wordt een vergunning gevraagd voor de bouw en niet om een terrein in percelen te verdelen en te verkopen. De reeds in de commissie aangenomen wetsbepalingen doelen duidelijk op de hypothese van een bouwgrond zonder dat reeds een bouw is voorzien; zij zijn niet van toepassing op de gegroepeerde bouw. Voor die laatste bestaat er evenwel een decreetsbepaling die geldt voor het Waals gewest. De bij het amendement voorgestelde bepaling is bijgevolg in zekere zin overbodig.

Indien het amendement wordt aangenomen moet duidelijk worden gepreciseerd dat met de term «projecten van groepswoonbouw» bedoeld wordt de hypothese van artikel 126 van het Waals wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium.

*Mevrouw Schauvliege* meent dat het criterium van het architectonisch geheel en de 10 woningen verdere verduidelijking behoeven.

De *heer Borginon* stelt vast dat de sector het moeilijk heeft met het wetsvoorstel meer in het bijzonder wat de groepsbouw betreft. Volgens de *heer Giet* is er reeds een regeling daartoe voorzien. De kern van het debat is uit te maken of voor het probleem een wetsbepaling dient te worden toegevoegd aan het wetsvoorstel.

\*  
\* \*

Het door de *heer Desimpel c.s.* ingediend amendement nr. 21 (DOC 50 1201/011) strekt ertoe in het voorgestelde artikel 1bis van de wet Breyne een § 6 toe te voegen krachtens welke het artikel 1bis, in afwijking van artikel 2 van de wet Breyne, van toepassing is op de overeenkomsten aangegaan door de regionale huisvestings- en landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen, de gemeenten en de intercommunale verenigingen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, de intercommunales en de gemeenten vallen niet onder het toepassingsgebied van de wet-Breyne, en bijgevolg niet onder het verbod van koppelverkoop omdat het wetsvoorstel dit verbod in de wet-Breyne invoegt.

Selon *M. Desimpel*, son amendement vise seulement les nouvelles constructions.

*M. Giet* renvoie à ses trois hypothèses: le permis de construire individuel, le permis de lotir (avec vente de parcelles) et le permis de constructions groupées (comme on le connaît en région wallonne). Dans la dernière hypothèse, un permis est demandé pour la construction et pas pour diviser un terrain en parcelles et vendre ensuite celles-ci. Les dispositions légales déjà adoptées en commission visent clairement l'hypothèse du terrain à bâtir pour lequel une construction n'est pas encore prévue; elles ne sont pas applicables aux constructions groupées, qui sont toutefois réglementées par une disposition décrétole en Région wallonne. La disposition proposée par l'amendement est dans un certain sens, par conséquent, superflue.

Si l'amendement est adopté, il faudra préciser clairement que l'expression «projets de logements groupés» vise l'hypothèse prévue à l'article 126 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

*Mme Schauvliege* estime que le critère de l'ensemble architectonique et des 10 habitations doit être précisé davantage.

*M. Borginon* constate que le secteur se montre réticent à l'égard de la proposition de loi, plus particulièrement en ce qui concerne les constructions groupées. Selon *M. Giet*, il existe déjà un règlement à cet effet. Tout le débat tourne autour de la question de savoir s'il faut ajouter une disposition légale à la proposition de loi pour régler ce problème.

\*  
\* \*

L'amendement n° 21 (DOC 50 1201/011), présenté par *M. Desimpel* et consorts, tend à ajouter dans l'article 1erbis proposé de la loi Breyne un § 6 en vertu duquel l'article 1erbis, par dérogation à l'article 2 de la loi Breyne, est applicable aux conventions conclues par les sociétés régionales terrienne et du logement et leurs sociétés agréées, les communes et les associations intercommunales.

Les sociétés de logements sociaux, les intercommunales et les communes ne relèvent pas du champ d'application de la loi Breyne et ne sont donc pas soumises à l'interdiction de vente couplée, parce que la proposition de loi insère cette interdiction dans la loi Breyne.

Volgens de heer Desimpel is dit een onaanvaardbare concurrentievervalsing ten nadele van de private woningbouwsector die een gelijke regeling voor zowel het openbaar als het privé-initiatief noodzakelijk maakt. Zoniet worden het gelijkheids- en het non-discriminatiebeginsel geschonden.

De heer Bourgeois verwerpt dit amendement. De sociale huisvestingsmaatschappijen ressorteren onder de bevoegdheid van de gewesten. De wet Breyne is niet van toepassing op de sociale huisvesting. Het betreft twee totaal verschillende aangelegenheden. Een particuliere promotor streeft winst na, een sociale huisvestingsmaatschappij heeft een sociaal oogmerk; er gelden andere waarborgen voor de kopers e.d. Een verschillende behandeling is niet verboden wanneer zij betrekking heeft op verschillende toestanden en het onderscheid objectief en redelijk verantwoord is (cf. artikelen 10 en 11 van de Grondwet).

Mevrouw Schauvliege onderstreept dat dit amendement ook voor haar fractie onaanvaardbaar is. Het regeerakkoord stelde juist dat de sociale huisvesting één van de prioriteiten zou zijn. Het amendement ondermijnt dit volledig.

## II. — STEMMINGEN

Amendement nr. 20 van de heer Desimpel c.s. wordt aangenomen met 6 tegen 5 stemmen en 2 onthoudingen.

Amendement nr. 21 wordt door de heer Desimpel ingetrokken.

Het gehele wetsvoorstel, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 7 stemmen en 5 onthoudingen.

*De rapporteur,*

*De voorzitter,*

Joke SCHAUVLIEGE

Jean-Pierre GRAFÉ

Selon M. Desimpel, il s'agit d'une distorsion de concurrence inacceptable au détriment du secteur privé du logement. Les initiatives publiques et privées doivent être soumises à une même réglementation, faute de quoi il y aurait violation du principe d'égalité et de non-discrimination.

M. Bourgeois rejette l'amendement proposé. Les sociétés de logements sociaux relèvent de la compétence des régions. La loi Breyne ne s'applique pas au logement social. Il s'agit de deux matières totalement différentes. Un promoteur privé cherche à réaliser un profit, alors qu'une société de logements sociaux poursuit un objectif social ; les acheteurs n'ont pas les mêmes garanties, etc. Une différence de traitement n'est pas interdite s'il s'agit de situations différentes et que la distinction est objectivement et raisonnablement justifiée (cf. articles 10 et 11 de la Constitution).

Mme Schauvliege souligne que l'amendement proposé est également inacceptable pour son groupe. L'accord de gouvernement soulignait précisément que le logement social serait l'une des priorités du gouvernement. L'amendement va tout à fait à l'encontre de cet objectif.

## II.— VOTES

L'amendement n° 20 de M. Desimpel et consorts est adopté par 6 voix contre 5 et 2 abstentions.

L'amendement n° 21 est retiré par M. Desimpel.

L'ensemble de la proposition de loi, telle qu'elle a été modifiée, est adopté par 7 voix et 5 abstentions.

*La rapporteuse,*

*Le président,*

Joke SCHAUVLIEGE

Jean-Pierre GRAFÉ