

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

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE
BELAST MET DE PROBLEMEN INZAKE
HANDELS- EN ECONOMISCH RECHT

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect

(nieuw opschrift)

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.
- 012 : Aanvullend verslag.

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

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION
CHARGÉE DES PROBLÈMES DE DROIT
COMMERCIAL ET ÉCONOMIQUE

PROPOSITION DE LOI

modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte

(nouvel intitulé)

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.
- 012 : Rapport complémentaire.

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>
<i>DOC 50 0000/000 : Parlementair document van de 50e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>	<i>DOC 50 0000/000 : Document parlementaire de la 50e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>	<i>QRVA : Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV : 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>	<i>CRIV : 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>
<i>CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)</i>	<i>CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)</i>
<i>CRABV : Beknopt Verslag (op blauw papier)</i>	<i>CRABV : Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)</i>
<i>PLEN : Plenum (witte kaft)</i>	<i>PLEN : Séance plénière (couverture blanche)</i>
<i>COM : Commissievergadering (beige kaft)</i>	<i>COM : 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>

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen wordt een artikel *1bis* ingevoegd, luidende :

«Art. *1bis*. — § 1. Het beding waarbij de koper zich bij de aankoop van één of meer percelen grond, verbindt tot het sluiten van een aannemingsovereenkomst voor het oprichten van een huis op dat perceel of op die percelen, met de verkoper van de grond of een door hem aangewezen of aan te wijzen derde is nietig.

De verkoopovereenkomst bedoeld in het eerste lid moet in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens vermelden dat de koper het recht heeft de nietigheid van het met het eerste lid strijdige beding in te roepen.

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

§ 2. Een aannemingsovereenkomst met de verkoper van de grond of een door hem aangewezen of aan te wijzen derde met betrekking tot een op te richten huis mag ten vroegste worden gesloten na het verlijden van de notariële akte met betrekking tot het perceel of de percelen.

De opdrachtgever heeft het recht de nietigheid van de aannemingsovereenkomst in te roepen tot uiterlijk een maand na het verlijden van de notariële akte.

§ 3. Met het sluiten van een aannemingsovereenkomst met de verkoper van de grond of een door hem aangewezen of aan te wijzen derde wordt gelijkgesteld: welke rechtshandeling ook waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een huis te bouwen, te doen bouwen of een recht daartoe te verlenen, evenals elke rechtshandeling voorafgaand aan en leidende tot dergelijke verbintenis.

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

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Un article 1^{er}bis est inséré dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, libellé comme suit :

«Art. 1^{er}bis. — § 1^{er}. La clause par laquelle l'acheteur s'engage, lors de l'acquisition d'une ou de plusieurs parcelles de terrain, à conclure un contrat d'entreprise pour la construction d'une maison sur cette ou ces parcelles avec le vendeur du terrain ou avec un tiers désigné ou à désigner par celui-ci, est nulle.

Le contrat de vente visé à l'alinéa 1^{er} doit en tout cas mentionner, dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acheteur a le droit d'invoquer la nullité de la clause contraire à l'alinéa 1^{er}.

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

§ 2. Un contrat d'entreprise relatif à la construction d'une maison ne peut être conclu avec le vendeur du terrain ou avec un tiers désigné ou à désigner par celui-ci, au plus tôt, qu'après la passation de l'acte notarié concernant la ou les parcelles.

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

§ 3. Est assimilé à la conclusion d'un contrat d'entreprise avec le vendeur du terrain ou avec un tiers désigné ou à désigner par celui-ci: tout acte juridique par lequel on souscrit l'engagement de construire ou de faire construire une maison ou d'accorder un droit à cet effet, de même que tout acte juridique préalable et donnant lieu à un tel engagement.

§ 4. Tout acte de vente authentique d'une parcelle de terrain mentionne explicitement le texte des §§ 1^{er}, 2 et 3.

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

§ 6. Dit artikel is niet van toepassing op projecten van groepswoningbouw.».

Art. 3 (nieuw)

In artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, wordt het woord «particulieren» vervangen door de woorden «titularissen van een bouwvergunning.».

Art. 4 (nieuw)

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

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

§ 6. Le présent article n'est pas applicable aux projets de logements groupés.».

Art. 3 (nouveau)

À l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, le mot «particuliers» est remplacé par les mots «titulaires d'un permis de bâtir.».

Art. 4 (nouveau)

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