

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

27 janvier 2004

PROJET 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**

AMENDEMENTS

N° 1 DE M. BOURGEOIS

Art. 2

**Compléter l'article 1er bis, § 1^{er}, alinéa 2, proposé
comme suit :**

*« ou accorder un droit à cet effet, de même que tout
acte juridique préalable et donnant lieu à un tel engage-
ment. ».*

JUSTIFICATION

Le Sénat a remplacé le § 3 de l'article 1^{er} bis, tel qu'il a été
adopté par la Chambre, par cet alinéa 2, dont le contenu corres-
pond grosso modo au texte de la Chambre.

L'ajout proposé par le présent amendement fait toutefois par-
tie du texte adopté par la Chambre. Il semble d'une utilité essen-
tielle pour interdire également les « missions d'études » etc.

Document précédent :

Doc 51 **0638/ (2003/2004) :**

001 : Projet transmis par le Sénat sous la législature précédente et
relevé de caducité.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 januari 2004

WETSONTWERP

**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**

AMENDEMENTEN

Nr. 1 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 2

**Het voorgestelde artikel 1bis, §1, tweede lid, aan-
vullen met de woorden:**

*«of een recht daartoe te verlenen, evenals elke
rechtshandeling voorafgaand aan en leidend tot derge-
lijke verbintenis.».*

VERANTWOORDING

De Senaat heeft de paragraaf 3 van artikel 1bis, zoals goed-
gekeurd door de Kamer, vervangen door deze tweede alinea,
waarvan de inhoud grosso modo overeenstemt met de tekst
van de Kamer.

De in dit amendement voorgestelde toevoeging maakt even-
wel deel uit van de tekst goedgekeurd door de Kamer.
Hij lijkt van essentieel nut om ook «studieopdrachten» en der-
gelijke meer te verbieden.

Voorgaand document :

Doc 51 **0638/ (2003/2004) :**

001 : Ontwerp overgezonden door de Senaat tijdens de vorige
zittingsperiode en van verval ontheven.

N° 2 DE M. BOURGEOIS

Art. 2

Remplacer l'article 1^{er} bis, § 2, proposé comme suit :

« §2. Tout contrat de vente et tout acte de vente authentique d'une parcelle de terrain mentionnent explicitement le texte du §1^{er}. Dans le contrat de vente, cette mention doit figurer dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras. ».

JUSTIFICATION

Le Sénat a supprimé la mention obligatoire dans le contrat de vente sous seing privé. Ce n'est pas une bonne chose. Dès le début, l'acheteur doit être informé de ses droits, pour prévenir autant que possible tout contournement de la loi. Il faut éviter autant que possible les procédures et les contestations.

N° 3 DE M. BOURGEOIS

Art. 2

Dans l'article 1^{er} bis, § 3, proposé, remplacer le mot « douzième » par le mot « trente-sixième ».

JUSTIFICATION

Lors de l'examen des initiatives relatives à l'évaluation de la loi, le gouvernement a fait observer qu'il n'était guère judicieux de procéder à une première évaluation d'une nouvelle loi avant trois ans.

N° 4 DE M. BOURGEOIS
(Contre-amendement)

Art. 2

Dans l'article 1^{er} bis proposé, supprimer le § 4.

JUSTIFICATION

Il n'a aucun sens de préciser que la construction d'habitations sociales ne relève pas du champ d'application de cet article. En effet, la loi Breyne ne s'applique pas à la construction d'habitations sociales. L'article 2 dispose que la loi Breyne ne s'applique pas aux conventions conclues par les sociétés régionales terriennes et du logement et leurs sociétés agréées,

Nr. 2 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 2

Het voorgestelde artikel 1bis, § 2, vervangen door de woorden :

«§ 2. Elke verkoopovereenkomst en elke authentieke verkoopakte van een perceel grond vermelden letterlijk de tekst van § 1. In de verkoopovereenkomst moet deze vermelding in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens gebeuren.».

VERANTWOORDING

De Senaat heeft de verplichte vermelding in de onderhandse verkoopovereenkomst weggelaten. Dit is geen goede zaak. De koper moet van meet af aan op de hoogte zijn van zijn rechten, om elke omzeiling zoveel mogelijk te verhinderen. Procedures en betwistingen dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.

Nr. 3 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 2

In het voorgestelde artikel 1bis, §3, het woord «twaalfde» vervangen door het woord «zesendertig».

VERANTWOORDING

Bij de bespreking van de initiatieven over de wetsevaluatie wees de regering er op dat een eerste evaluatie van een nieuwe wet pas zinvol is na drie jaar.

Nr. 4 VAN DE HEER BOURGEOIS
(Tegenamendement)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 1bis, § 4 doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het heeft hoegenaamd geen zin te bepalen dat sociale woningbouw niet onder de toepassing van dit artikel valt. De Wet Breyne is immers niet van toepassing op sociale woningbouw. Artikel 2 bepaalt dat de Wet Breyne niet toepasselijk is op de overeenkomsten aangegaan door de Regionale Huisvestings- en Landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen, de

les communes et les associations intercommunales. Il ressort de l'audition au Sénat qu'il en va de même pour les formules de coopération entre secteur privé et secteur public.

La Chambre a rejeté, lors de sa séance plénière du 20 juillet 2002, l'exclusion des habitations groupées. Elle a en effet adopté l'amendement n° 22 de MM. Van Hoorebeke et Tavernier et Mmes Haegeman et Schauvliege (DOC 50 1201/014).

Une exclusion de la construction d'habitations groupées risque de vider la loi de sa substance.

Il y a lieu de souligner que la loi Breyne ne s'applique pas aux conventions relatives à des habitations achevées ni aux conventions de vente sur plan pour lesquelles il n'y a pas d'acomptes à payer. Cette disposition offre aux entreprises suffisamment de possibilités de réaliser des projets de construction d'habitations groupées.

Une exclusion de la construction d'habitations groupées des conventions relevant du champ d'application de la loi Breyne incitera les promoteurs à remplacer systématiquement les projets soumis à un permis de lotir par des projets de construction d'habitations groupées. La loi en projet serait dès lors entièrement vidée de sa substance, parce qu'une telle exclusion revient à autoriser de nouveau, de fait, la vente couplée.

N° 5 DE M. BOURGEOIS (Contre-amendement)

Art. 2

Dans l'article 1^{er} bis proposé, supprimer le § 5.

JUSTIFICATION

Ainsi qu'il a été démontré, la construction d'habitations sociales ne relève pas du champ d'application de la loi Breyne. En outre, on ne voit pas pourquoi cette loi ne devrait pas être appliquée aux pouvoirs publics dans l'hypothèse invraisemblable où ils achèteraient un terrain pour y faire construire un logement « non social » et donc pourquoi ils ne pourraient pas être contraints eux-mêmes de faire appel, pour la construction, à l'entrepreneur de la personne qui a vendu le terrain. Ce serait donc le mauvais exemple.

N° 6 DE M. BOURGEOIS

Art. 4

Remplacer cet article par la disposition suivante :

gemeenten en de intercommunale verenigingen. Dit geldt evenzeer voor formules van publiek private samenwerking, zoals blijkt uit de hoorzitting van de Senaat.

De Kamer verwierp in plenaire zitting van 20 juli 2002 de uitsluiting van groepswoningen. De Kamer keurde immers het amendement nr 22 goed van de heren Van Hoorebeke en Tavernier en de dames Haegeman en Schauvliege (DOC 50 1201/14-1999).

Door groepswoningbouw uit te sluiten, dreigt de bedoeling van de wet uitgehold te worden.

Er moet op gewezen worden dat de Wet Breyne niet van toepassing is op overeenkomsten betreffende voltooide woningen en koopovereenkomsten op plan waarbij geen voorschotten dienen betaald te worden. Dit biedt aan bedrijven voldoende mogelijkheden om projecten van groepswoningbouw te realiseren.

Bij overeenkomsten die vallen onder het toepassingsveld van de Wet Breyne groepswoningbouw uitsluiten zal ertoe leiden dat promotoren stelselmatig de aan een verkavelingsvergunning onderworpen projecten vervangen door groepswoningbouwprojecten, waardoor de ontworpen wet volledig zou uitgehold worden omdat op die manier de facto de koppelverkoop weer zou toegelaten worden.

Nr. 5 VAN DE HEER BOURGEOIS (Tegenamendement)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 1bis, § 5 doen vervallen.

VERANTWOORDDING

Zoals aangetoond valt sociale woningbouw niet onder de toepassing van de Wet Breyne. Men ziet bovendien niet in waarom de overheid, in de haast ondenkbare hypothese dat zij grond koopt om daar een «niet-sociale» woning op te laten bouwen, niet onder de toepassing van deze wet zou moeten vallen en dus zelf verplicht zou kunnen worden met de aannemer van de grondverkoper te bouwen. Dit zou een eerder slecht voorbeeld zijn.

Nr. 6 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 4

Dit artikel vervangen door wat volgt:

« L'article 2 entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel il aura été publié au Moniteur belge. ».

JUSTIFICATION

L'article 4 du projet de loi, adopté en séance plénière de la Chambre et transmis au Sénat, était libellé comme suit :

« 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. »

L'objectif était de prévoir une période transitoire pour les terrains dont le vendeur/promoteur immobilier était déjà propriétaire avant le 1^{er} juillet 2002. Cette période transitoire est très longue, mais est expirée aujourd'hui. Cela n'a pas de sens de la prolonger, comme l'a fait le Sénat, et ce, de deux manières.

Dans le projet du Sénat, l'entrée en vigueur est reportée pour tous les terrains dont l'acte authentique d'acquisition a été enregistré au 1^{er} avril 2003, soit une prolongation de neuf mois. Une telle prolongation est contraire à la politique des pouvoirs publics, telle qu'elle est mise en œuvre dans le cadre de la nouvelle loi sur le notariat et de la loi du 31 décembre 2003 instaurant une déclaration libératoire unique.

En outre, l'entrée en vigueur a été reportée au 1^{er} avril 2005 pour ces terrains, soit quinze mois plus tard que la date proposée par la Chambre.

Par voie de conséquence, l'objectif initial est vidé de sa substance et la protection du consommateur et la concurrence que se livrent le petit entrepreneur et l'architecte reste, pour un très grand nombre de parcelles, lettre morte jusqu'au 1^{er} avril 2005.

Les promoteurs immobiliers ont bénéficié d'une période transitoire plus que suffisante.

« Artikel 2 treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin het is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad ».

VERANTWOORDING

Artikel 4 van de tekst van dit ontwerp, aangenomen door de plenaire vergadering van de Kamer en overgezonden aan de Senaat, luidde als volgt:

« 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. »

Het was de bedoeling in een overgangperiode te voorzien voor die gronden waarvan de verkoper / bouwpromotor reeds voor 1 juli 2002 eigenaar was. Dit is een zeer ruime overgangperiode die thans evenwel verstreken is. Het heeft geen zin om, zoals de Senaat deed, deze overgangperiode te verlengen, en dan nog op een dubbele manier.

In het ontwerp van de Senaat wordt de inwerkingtreding uitgesteld voor alle gronden waarvan de authentieke akte van aankoop op 1 april 2003 geregistreerd was, dus een verlenging met 9 maanden. Dergelijke verlenging is in strijd met het beleid van de overheid, zoals toegepast bij de nieuwe wet op het notariaat en zoals toegepast in de E.B.A.-regeling.

Bovendien wordt voor deze gronden de inwerkingtreding tot 1 april 2005 uitgesteld, weze 15 maanden later dan door de Kamer was vooropgesteld.

Op die manier wordt het oorspronkelijke doel uitgehold en blijft de bescherming van de consument, de mededinging door de kleine aannemer en door de architect, voor heel veel kavels tot 1 april 2005 dode letter.

De bouwpromotoren hebben een meer dan voldoende lange overgangperiode gekregen.

Geert BOURGEOIS (N-VA)