

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION EXTRAORDINAIRE 1991-1992 (*)

5 AOÛT 1992

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**

TEXTE ADOPTE
PAR LA COMMISSION DE
L'ECONOMIE, DE LA POLITIQUE
SCIENTIFIQUES, DE L'EDUCATION ET DES
INSTITUTIONS SCIENTIFIQUES ET
CULTURELLES NATIONALES

Article 1^{er}

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 est complété par l'alinéa suivant :

« La présente loi s'applique également à toute convention ayant pour objet un transfert de propriété et portant engagement de transformer ou d'agrandir une maison ou un appartement à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel, lorsque le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement est supérieur au montant minimum dont les modalités de calcul seront déterminées par le Roi et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement de ces travaux ».

Voir :

- 22 - 91 / 92 (S.E.) :

- N° 1 : Proposition de loi de M. Breyne.
- N° 2 à 4 : Amendements.
- N° 5 : Rapport.

(*) Première session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992 (*)

5 AUGUSTUS 1992

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet van
9 juli 1971 tot regeling van de
woningbouw en de
verkoop van de te bouwen of in
aanbouw zijnde woningen**

TEKST AANGENOMEN
DOOR DE COMMISSIE VOOR HET
BEDRIJSLEVEN, HET WETENSCHAPSBELEID,
HET ONDERWIJS EN DE NATIONALE
WETENSCHAPPELIJKE EN CULTURELE
INSTELLINGEN

Artikel 1

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 wordt aangevuld met het volgende lid :

« Deze wet is ook van toepassing op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang waarbij de verbintenis wordt aangegaan een huis of appartement, bestemd tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting, te verbouwen of uit te breiden waarbij de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken hoger is dan het minimumbedrag waarvan de berekeningsmodaliteiten zullen bepaald worden door de Koning en de koper of opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van deze werken één of meer stortingen te doen ».

Zie :

- 22 - 91 / 92 (B.Z.) :

- N° 1 : Wetsvoorstel van de heer Breyne.
- N° 2 tot 4 : Amendementen.
- N° 5 : Verslag.

(*) Eerste zitting van de 48^e zittingsperiode.

Art. 2

A l'article 2 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1) le 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

« 1^{er} les sociétés régionales terrienne et du logement et leurs sociétés agréées ».

2) cet article est complété par l'alinéa suivant :

« La présente loi ne s'applique pas non plus aux conventions ayant pour objet une étude portant sur des travaux visés à l'article 1^{er} à condition que la convention contienne une description des travaux sur lesquels porte l'étude ainsi qu'un relevé des besoins de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Le coût de l'étude ne peut en outre pas être supérieur à 2 % du coût prévu de la construction et l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage devra toujours disposer d'un délai de réflexion de sept jours au moins avant que la convention ne devienne définitive. »

Art. 3

A l'article 7, premier alinéa, de la même loi, sont apportées les modifications suivantes :

1^{er} le point b) est complété comme suit :

« ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions. »

2^o il est inséré un point *bbis*), libellé comme suit :

« *bbis*) mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention. »

3^o le point d), premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« d) comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base éta-

Art. 2

In artikel 2 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1) het 1^o wordt vervangen door wat volgt :

« 1^o de regionale Huisvestings- en Landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen ».

2) dit artikel wordt aangevuld met het volgende lid :

« Deze wet is evenmin van toepassing op overeenkomsten die een studieopdracht tot voorwerp hebben met betrekking tot werken vermeld in artikel 1 op voorwaarde dat de overeenkomst een beschrijving omvat van de werken waarop de opdracht betrekking heeft en een opgave van de behoeftenstudie van de verkrijger of opdrachtgever. De kostprijs van de studieopdracht mag bovendien niet meer bedragen dan 2 % van de voorziene bouwkost en de verkrijger of opdrachtgever dient steeds een bedenktijd van minstens zeven dagen te worden gewaarborgd vooraleer de overeenkomst definitief van kracht kan worden. »

Art. 3

In artikel 7, eerste lid, van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1^o punt b) wordt aangevuld als volgt :

« of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing namens de bouwaanvraag. »

2^o er wordt een punt *bbis*) ingevoegd, luidend als volgt :

« *bbis*) de vermelding of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst. »

3^o punt d), eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« d) als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedeetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient

bli par acte authentique et du règlement de copropriété. »

4° au point e), les mots « préciser le prix total de la maison ou de l'appartement » sont remplacés par les mots « préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement. »

5° le point e) est complété par ce qui suit :

« Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale ».

6° il est inséré un point *ebis*), libellé comme suit :

« *ebis*) mentionner si le vendeur, le promoteur ou l'entrepreneur estime que l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut prétendre à une intervention publique en matière de logement. Dans l'affirmative, les conditions de base en matière de revenus et les données de base en matière de primes ou de subventions doivent être reproduites en annexe. »

7° au point f), les mots « du bien achevé auquel se rapporte le contrat » sont insérés après les mots « à un loyer normal ».

8° le point h) est complété par l'alinéa suivant :

« La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat. »

Art. 4

A l'article 10 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1) le troisième alinéa est complété comme suit :

« avec l'approbation d'un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique. Copie de cette approbation est jointe à l'acte. »

2) entre le troisième et le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa libellé comme suit :

« Dans les cas d'application prévus à l'alinéa 2 de l'article 1^{er}, la somme visée à l'alinéa précédent est égale au prix de vente de l'immeuble faisant l'objet du transfert de propriété. »

Art. 5 (nouveau)

A l'article 12 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1) au premier et deuxième alinéas, les mots « l'arrêté-loi du 3 février 1947 » sont remplacés chaque fois par les mots « la loi du 20 mars 1991 ».

een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeïgendom toegevoegd te worden ».

4° in punt e), de woorden « de totale prijs van het huis of van het appartement » vervangen door de woorden « de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding. »

5° punt e) wordt aangevuld als volgt :

« Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid ».

6° een punt *ebis*), luidend als volgt, wordt ingevoegd :

« *ebis*) vermelden of de verkoper, promotor of aannemer meent dat de koper of opdrachtgever in aanmerking kan komen voor een door de overheid ingestelde tegemoetkoming inzake huisvesting. In bevestigend geval moeten in bijlage de basiswaarden inzake inkomen en de basisgegevens inzake premie of toelage worden meegedeeld. »

7° in punt f) worden tussen de woorden « normale huurprijs » en het woord « overeenstemmen » de woorden « van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft », ingevoegd.

8° punt h) wordt aangevuld met het volgende lid :

« De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen. »

Art. 4

In artikel 10 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1) het derde lid wordt aangevuld als volgt :

« , goedgekeurd door een tot uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect. Een afschrift van de goedkeuring wordt bij de akte gevoegd. »

2) tussen het derde en het vierde lid, wordt een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

« In de toepassingsgebieden voorzien in het tweede lid van artikel 1, is de som bedoeld in het vorige lid gelijk aan de verkoopprijs van het woongebouw die het voorwerp uitmaakt van eigendomsovergang. »

Art. 5 (nieuw)

In artikel 12 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1) in het eerste en tweede lid, worden de woorden « de besluitwet van 3 februari 1947 » telkens vervangen door de woorden « de wet van 20 maart 1991 ».

2) au deuxième alinéa, les mots « de la maison ou de l'appartement » sont remplacés par les mots « de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement. »

Art. 6 (ancien art. 5)

L'article 13 de la même loi est complété par un quatrième alinéa, libellé comme suit :

« L'acte authentique doit mentionner que toutes les prescriptions des articles 7 et 12 de la présente loi ont été respectées. »

Art. 7

La présente loi est applicable aux contrats conclus à dater du premier jour du quatrième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge* ».

2) in het tweede lid worden de woorden « van het huis of van het appartement » vervangen door de woorden « van het huis of van het appartement, of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding ».

Art. 6 (vroeger art. 5)

Artikel 13 van dezelfde wet wordt aangevuld met een vierde lid luidend als volgt :

« De authentieke akte moet vermelden dat alle voorschriften van de artikelen 7 en 12 van deze wet nageleefd werden. »

Art. 7

Deze wet is van toepassing op de overeenkomsten gesloten vanaf de eerste dag van de vierde maand volgend op die gedurende welke zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt ».