

- 1735 / 1 - 90 / 91

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

19 AOÛT 1991

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**

(Déposée par M. Breyne)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les nouvelles pratiques dans le domaine de la promotion immobilière et de la construction sur plan justifient une révision de 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* du 11 septembre 1971), qui est en vigueur depuis vingt ans.

La situation actuelle est en effet très différente de celle qui prévalait à l'époque où cette loi a vu le jour, de sorte que toutes les parties intéressées insistent pour qu'elle soit actualisée. Les lacunes et les imperfections de celle-ci ont été mises en évidence tant par les associations de consommateurs que par les promoteurs immobiliers, les notaires et les architectes. La jurisprudence confirme d'ailleurs cette analyse. Enfin, de nombreux colloques et études ont déjà été consacrés à ce problème. La présente proposition de loi tend à renforcer la sécurité juridique de toutes les parties.

Bien qu'ayant un champ d'application étendu, la loi ne s'applique pas à certaines conventions, qui devraient pourtant bénéficier de la même protection. Cette protection se justifie dans la mesure où il est

- 1735 / 1 - 90 / 91

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

19 AUGUSTUS 1991

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**

(Ingediend door de heer Breyne)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen — de zogenaamde wet Breyne — (*Belgisch Staatsblad* van 11 september 1971) is momenteel twintig jaar van kracht en is aan herziening toe, omwille van nieuwe praktijken op het gebied van projectontwikkeling en het bouwen op plan.

De omstandigheden zijn vandaag de dag sterk veranderd in vergelijking met het ogenblik waarop de wet ontstaan is. Alle betrokken partijen dringen aan op een actualisering ervan. Zowel verbruikersverenigingen als bouwpromotoren, notarissen en architecten hebben gewezen op leemten en onvolkomenheden in deze wetgeving. Ook de rechtspraak heeft dit aan het licht gebracht. Heel wat studiewerk en colloquia zijn reeds aan dit onderwerp gewijd. Het voorliggende voorstel beoogt de rechtszekerheid voor alle partijen.

De wet heeft een ruim toepassingsgebied. Toch zijn er een aantal overeenkomsten die aan het toepassingsgebied ontsnappen en nochtans dezelfde bescherming zouden moeten genieten. Dit is noodzake-

fait application des mêmes mécanismes de vente ou que les conventions portent sur des montants considérables pour l'acheteur ou le constructeur. On peut citer à cet égard :

1. l'acquisition d'une habitation existante et la conclusion simultanée d'une convention portant sur des travaux de transformation pour un montant bien supérieur au prix d'achat de l'habitation;

2. la vente d'une habitation inachevée (sans fondations, que l'acheteur doit prendre en charge, ou sans installation sanitaire, chauffage central, électricité, etc.);

3. la conclusion de contrats d'étude ou de médiation dont le coût est porté en déduction d'une convention d'achat ou de construction ultérieure éventuelle.

Il peut encore subsister, au moment de la conclusion de certaines conventions, une incertitude quant au permis de bâtir, au droit à une prime au logement et aux possibilités et conditions de prêt. C'est pourquoi nous prévoyons en l'occurrence la possibilité de prévoir des conditions suspensives, ce qui accroît la sécurité juridique.

Un certain nombre d'autres dispositions de la présente proposition poursuivent le même objectif. La conclusion de conventions claires et écrites entre les parties permet d'éviter les malentendus et les problèmes au cours de l'exécution des travaux ainsi qu'un certain nombre de litiges. Il s'agit plus particulièrement en l'occurrence des propositions relatives à la description des plans et des devis, à l'invocation de la nullité et à l'intervention d'un architecte en qualité d'expert.

La loi actuelle attribue une lourde responsabilité au notaire qui passe l'acte et implique en fait qu'il porte un jugement sur une question technique concernant l'état d'avancement des travaux de construction. Après la passation de l'acte, la nullité de la convention ne peut en effet plus être invoquée. Il conviendrait de remplacer cette disposition et de faire référence à la réception provisoire, qui justifie à nouveau la présence d'un architecte-expert.

Pour résoudre ce dernier problème, il est également nécessaire de modifier l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution des articles 7, 8 et 12, de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'ajout proposé vise à étendre le champ d'application de la loi et à contrarier certaines pratiques utilisées pour soustraire certaines conventions à son application. Citons en guise d'exemples les conventions

liées, et cela parce que les mêmes mécanismes de vente ou que les conventions portent sur des montants considérables pour l'acheteur ou le constructeur. On peut citer à cet égard :

1. l'acquisition d'une habitation existante et la conclusion simultanée d'une convention portant sur des travaux de transformation pour un montant bien supérieur au prix d'achat de l'habitation;

2. la vente d'une habitation inachevée (sans fondations, que l'acheteur doit prendre en charge, ou sans installation sanitaire, chauffage central, électricité, etc.);

3. la conclusion de contrats d'étude ou de médiation dont le coût est porté en déduction d'une convention d'achat ou de construction ultérieure éventuelle.

Il peut encore subsister, au moment de la conclusion de certaines conventions, une incertitude quant au permis de bâtir, au droit à une prime au logement et aux possibilités et conditions de prêt. C'est pourquoi nous prévoyons en l'occurrence la possibilité de prévoir des conditions suspensives, ce qui accroît la sécurité juridique.

Un certain nombre d'autres dispositions de la présente proposition poursuivent le même objectif. La conclusion de conventions claires et écrites entre les parties permet d'éviter les malentendus et les problèmes au cours de l'exécution des travaux ainsi qu'un certain nombre de litiges. Il s'agit plus particulièrement en l'occurrence des propositions relatives à la description des plans et des devis, à l'invocation de la nullité et à l'intervention d'un architecte en qualité d'expert.

La loi actuelle attribue une lourde responsabilité au notaire qui passe l'acte et implique en fait qu'il porte un jugement sur une question technique concernant l'état d'avancement des travaux de construction. Après la passation de l'acte, la nullité de la convention ne peut en effet plus être invoquée. Il conviendrait de remplacer cette disposition et de faire référence à la réception provisoire, qui justifie à nouveau la présence d'un architecte-expert.

Pour résoudre ce dernier problème, il est également nécessaire de modifier l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution des articles 7, 8 et 12, de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

De voorgestelde aanvulling heeft tot doel het toepassingsgebied van de wet te verruimen en sommige praktijken waardoor contracten momenteel aan de toepassing ervan onttrokken worden te bemoeilij-

ayant pour objet l'acquisition d'une habitation existante, assortie d'un contrat de transformation, dont le montant est de loin supérieur au prix d'achat ou l'achat d'une habitation non achevée.

Les conventions prévoyant des transformations excédant un montant déterminé seront désormais soumises à l'application de la loi. Il est préférable que ce montant soit fixé par arrêté royal afin de pouvoir suivre l'évolution des coûts et des prix.

Art. 2

L'ajout proposé à l'article 2 vise à faciliter le recours à des contrats d'études ou de médiation, tout en garantissant la sécurité juridique dans le chef du candidat acheteur.

Art. 3

Cet article apporte une série de modifications aux clauses qui doivent figurer dans les conventions.

C'est ainsi que l'obtention d'un permis de bâtir valable doit figurer dans les conventions en tant que condition suspensive et qu'il est aussi permis de mentionner comme condition suspensive l'obtention d'une prime de logement.

Afin d'éviter des malentendus et des contestations, en particulier lors de l'achèvement d'une habitation, les plans et devis devront contenir des données plus précises. La notion de « prix » est précisée, afin de réglementer de manière plus appropriée la vente d'habitations inachevées.

La notion de « loyer normal » appelle également des précisions. Il est logique que les dommages-intérêts soient directement proportionnels au loyer normal du bien auquel la convention se rapporte. Cette disposition vise aussi à éviter une série de litiges devant les tribunaux concernant le montant des dommages-intérêts.

Afin d'accroître la sécurité juridique du candidat acheteur, il est fait mention explicite des possibilités d'annulation des conventions et il est prévu que le texte des articles 7 et 12 doit figurer à titre informatif dans le texte de la convention.

Art. 4

L'intervention d'un architecte agréé permet une expertise indépendante des ouvrages exécutés. Cette intervention devrait avoir une incidence favorable sur la qualité du travail fourni, limiter le nombre de contestations devant les tribunaux et permettre de disposer de données objectives en cas de contestations juridiques éventuelles.

ken. Voorbeelden zijn overeenkomsten tot aankoop van een bestaande woning samen met een contract voor verbouwwerkzaamheden voor een veel hoger bedrag dan de aankoopprijs of de aankoop van een onafgewerkte woning.

Wanneer de verbouwwerkzaamheden een bepaald bedrag overschrijden, moeten zij onder de toepassing van de wet vallen. Dit bedrag wordt best bij koninklijk besluit bepaald om de evolutie van kosten en prijzen te kunnen volgen.

Art. 2

De toevoeging aan het artikel 2 wil de mogelijkheid bieden om studie- of bemiddelingsopdrachten soepel te gebruiken maar met voldoende waarborgen voor de rechtszekerheid in hoofde van de kandidaat-koper.

Art. 3

Dit artikel voert een aantal wijzigingen in betreffende de bepalingen die in de overeenkomsten moeten worden opgenomen.

Zo wordt het verkrijgen van een rechtsgeldige bouwvergunning in de contracten opgenomen als opschortende voorwaarde en wordt ook de mogelijkheid geboden om het bekomen van een huisvestingspremie als opschortende voorwaarde op te nemen.

Om misverstanden en betwistingen te vermijden vooral bij de afwerking van een woning wordt de inhoud van de plannen en bestekken nauwkeuriger opgegeven. Om de verkoop van onafgewerkte woningen passender te reglementeren wordt het begrip « prijs » verduidelijkt.

Ook het begrip « normale huurprijs » is voor verduidelijking vatbaar. Het is logisch dat de schadevergoeding recht evenredig is met de normale huurprijs van het goed waarop de overeenkomst betrekking heeft. Deze bepaling voorkomt tevens een aantal betwistingen voor de rechtbanken nopens het bedrag van de schadevergoeding.

Om de rechtszekerheid van de kandidaat-koper te verhogen wordt uitdrukkelijk melding gemaakt van de mogelijkheden tot nietigverklaring van de overeenkomsten en wordt de verplichting opgelegd ten informatieven titel de tekst van de artikelen 7 en 12 in de tekst van de overeenkomst op te nemen.

Art. 4

De inbreng van een erkend architect laat een deskundige en onafhankelijke vaststelling toe van de uitgevoerde werken. Dit moet de kwaliteit van het geleverde werk ten goede komen, het aantal betwistingen voor de rechtbanken beperken en objectievere gegevens verstrekken bij eventuele juridische betwistingen.

Art. 5

L'intervention d'un architecte-expert étant prévue, il paraît souhaitable que l'invocation éventuelle de la nullité se situe avant la réception provisoire ou l'entrée en jouissance du bien.

L'expérience pratique de la loi montre en effet qu'il est souvent difficile au notaire chargé de passer l'acte de se faire une idée exacte et complète de ces conventions ou de leur nullité.

Art. 6

Compte tenu de la modification de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, il paraît indiqué de modifier également son arrêté d'exécution sur un point.

La proposition de modification de la loi prévoyant l'intervention d'un architecte agréé agissant à titre d'expert indépendant, il n'est que logique que cet architecte soit au moins présent lors des réceptions provisoire et définitive des travaux, de sorte qu'il puisse faire les constatations nécessaires, entendre les deux parties, ainsi que communiquer et consigner ses constatations.

Art. 7

Afin de permettre à toutes les parties de se conformer aux nouvelles dispositions (notamment en ce qui concerne la rédaction des contrats types), il est prévu une période suffisante entre la publication de la loi et son entrée en vigueur.

PROPOSITION DE LOI

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 est supérieur au montant minimum fixé par le Roi et que, en vertu de la convention, l'ache-

Art. 5

Gezien de inbreng van een architect-deskundige en gelet op de feitelijke praktijk van het inroepen van de nietigheid, is het aangewezen dat dit gebeurt vóór de voorlopige oplevering of de ingebruikname van het goed.

Uit de praktijkervaring met de wet blijkt dat het voor de notaris die de akte moet verlijden vaak problemen oplevert om nopens deze overeenkomsten of de nietigheid ervan een juist en volledig inzicht te verwerven.

Art. 6

Aansluitend op het voorstel 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, is het aangewezen het uitvoeringsbesluit eveneens op één punt te wijzigen.

In het voorstel van wijziging van de wet is de tussenkomst van een erkend architect als onafhankelijke deskundige voorgeschreven. Het is logisch dat deze architect minstens aanwezig is tijdens de voorlopige en definitieve oplevering der werken. Dit moet hem toelaten de nodige vaststellingen te doen, beide partijen te horen en zijn bevindingen mee te delen en schriftelijk vast te leggen.

Art. 7

Om alle partijen toe te laten zich te conformeren aan de nieuwe bepalingen (onder meer voor het opstellen van de type-contracten) wordt een voldoende periode gelaten tussen de bekendmaking en de inwerkingtreding van de wet.

P. BREYNE

WETSVOORSTEL

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 hoger is dan het minimumbedrag dat door de Koning wordt vastgesteld en de koper of

teur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement des travaux de transformation ou d'agrandissement.

Art. 2

L'article 2 de la même loi 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 5 % 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^o 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 vendeur doit s'engager à remettre à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage, 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'une intervention publique en matière de logement pour un montant minimum déterminé ou de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus d'un an à compter de la date de conclusion de la convention. »

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

« d) comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte le permis de bâtir susvisé. 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

opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van de verbouwings- of uitbreidingswerken één of meer stortingen te doen ».

Art. 2

Artikel 2 van dezelfde wet 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 van deze wet 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 5 procent 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, 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 verkoper zich ertoe te verbinden de koper of opdrachtgever in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens 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 toezegging van een door een overheid ingestelde tegemoetkoming inzake huisvesting voor een minimaal vastgesteld bedrag of het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan één jaar, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst. »

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

« d) als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de hierboven vermelde bouwvergunning 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

base établi par acte authentique et du règlement de copropriété. »

4° le point e) est complété par ce qui suit :

« Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale, à moins que certains travaux soient explicitement exclus par la convention ».

5° au point f), les mots « du bien auquel se rapporte le contrat » sont insérés après les mots « à un loyer normal ».

6° 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

L'article 10, troisième alinéa, de la même loi est complété comme suit :

« Les ouvrages exécutés doivent avoir été approuvés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique. Copie de cette approbation est jointe à l'acte. »

Art. 5

A l'article 13, troisième alinéa de la même loi, les mots « avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire visée à l'article 9 » sont remplacés par les mots « avant la réception provisoire visée à l'article 9 ou l'entrée en possession du bien ».

Art. 6

L'article 2, § 1^{er}, deuxième alinéa, de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution des articles 7, 8 et 12 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 comme suit :

« Cet acte comprend également les constatations d'un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique; celui-ci est présent lors de la réception et signe ses constatations ».

een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeëigendom toegevoegd te worden ».

4° punt e) wordt aangevuld als volgt :

« Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid, tenzij bepaalde werken uitdrukkelijk in de overeenkomst zijn uitgesloten ».

5° in punt f) worden tussen de woorden « normale huurprijs » en het woord « overeenstemmen » de woorden « van het goed waarop de overeenkomst betrekking heeft », ingevoegd.

6° 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

Artikel 10, derde lid van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt :

« De uitgevoerde werken moeten goedgekeurd zijn door een tot uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect. Een afschrift van de goedkeuring wordt bij de akte gevoegd. »

Art. 5

In artikel 13, derde lid van dezelfde wet worden de woorden « vóór het verlijden van de authentieke akte of, indien het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9 » vervangen door de woorden « vóór de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9 of vóór het in gebruik nemen van het goed ».

Art. 6

Artikel 2, § 1, tweede lid van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de artikelen 7, 8 en 12 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 als volgt :

« Deze akte bevat ook de bevindingen van een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect, die bij de oplevering aanwezig is en zijn bevindingen ondertekent ».

Art. 7

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} jour du quatrième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

9 juillet 1991.

Art. 7

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de vierde maand volgend op die gedurende welke zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

9 juli 1991.

P. BREYNE