

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION EXTRAORDINAIRE 1991-1992 (*)

30 JUIN 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**

AMENDEMENTS

N° 1 DE M. BREYNE

Art. 3

Insérer un 4°bis, libellé comme suit :

« 4°bis. 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. »

JUSTIFICATION

Eu égard aux observations formulées par le Ministre en ce qui concerne la condition suspensive et la prime à la construction, et afin de limiter les zones d'ombre qui sub-

Voir :

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

— N° 1 : Proposition de loi de M. Breyne.

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

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992 (*)

30 JUNI 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**

AMENDEMENTEN

N° 1 VAN DE HEER BREYNE

Art. 3

Een 4°bis invoegen, luidend als volgt :

« 4°bis. 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 basisvoorwaarden inzake inkomen en de basisgegevens inzake premie of toelage worden meegedeeld. »

VERANTWOORDING

Ik kan akkoord gaan met de opmerkingen van de Minister betreffende de opschortende voorwaarde en de bouwpremie. Om de bestaande onduidelijkheden te beperken

Zie :

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

— N° 1 : Wetsvoorstel van de heer Breyne.

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

sistent, je propose d'instaurer une obligation formelle d'information dans le chef du promoteur. Etant donné que le candidat acheteur disposera immédiatement des informations de base, il pourra évaluer objectivement ses chances d'obtenir une prime à la construction.

N° 2 DU GOUVERNEMENT

Article 1^{er}

Remplacer les mots « fixé par le Roi » par les mots « qui sera déterminé par le Roi quant à ses modalités. »

JUSTIFICATION

Des problèmes d'application peuvent se poser du fait du critère du montant minimum fixé par arrêté royal : en cours d'exécution du contrat, suite à l'exécution de travaux non prévus *ab initio* (parfois à la demande même de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage), un dépassement du seuil peut s'opérer; la loi deviendrait alors applicable en cours de contrat enlevant toute sécurité juridique à l'opération.

Il y a dès lors lieu de modaliser certaines conditions de fixation du seuil.

N° 3 DU GOUVERNEMENT

Art. 3

Insérer un 3°bis, libellé comme suit :

« 3°bis. 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. »

N° 4 DU GOUVERNEMENT

Art. 4bis (nouveau)

Insérer un article 4bis (nouveau) libellé comme suit :

« Art. 4bis. — A l'article 12, deuxième alinéa de la même loi, les mots « de la maison ou de l'appartement » sont remplacés par les mots « de la maison ou

stel ik in de plaats een formele informatieplicht voor ten aanzien van de promotor. Het feit dat de kandidaat-koper onmiddellijk beschikt over de basisinformatie zal ervoor zorgen dat betrokkene een realistisch beeld krijgt over zijn kansen op een bouwpremie.

P. BREYNE

N° 2 VAN DE REGERING

Artikel 1

De woorden « dat door de Koning wordt vastgesteld » vervangen door de woorden « die bepaald zal worden door de Koning wat de modaliteiten betreft. »

VERANTWOORDING

Er kunnen toepassingsproblemen rijzen wegens het criterium van het minimumbedrag vastgesteld bij koninklijk besluit : tijdens de uitvoering van de overeenkomst kan dit bedrag overschreden worden tengevolge van de uitvoering van aanvankelijk niet voorziene werken (soms zelfs op vraag van de koper of de opdrachtgever); de wet zou dus van toepassing worden tijdens de overeenkomst, waardoor de operatie geen enkele juridische zekerheid meer zou hebben.

Het is bijgevolg noodzakelijk bepaalde voorwaarden tot vaststelling van het bedrag te bepalen.

N° 3 VAN DE REGERING

Art. 3

Een 3°bis invoegen, luidend als volgt :

« 3°bis. in punt e), de woorden « de totale prijs van de woning of van het appartement bepalen » vervangen door de woorden « de totale prijs van de woning of van het appartement bepalen of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding. »

N° 4 VAN DE REGERING

Art. 4bis (nieuw)

Een artikel 4bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 4bis. — In artikel 12, tweede lid, de woorden « van de woning of van het appartement » vervangen door de woorden « van de woning of van het apparte-

de l'appartement, ou le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement, » »

JUSTIFICATION

Par son article 1^{er}, la proposition de loi de Monsieur Breyné étend le champ d'application de la loi Breyné à ce type de travaux pour autant que le prix total de ces transformations ou agrandissements dépasse le seuil minimum fixé par arrêté royal.

Il y a dès lors lieu de coordonner les textes.

N° 5 DU GOUVERNEMENT

Art. 2

Remplacer les mots « Le coût de l'étude ne peut en outre pas être supérieur à 5 % du coût prévu de la construction » **par les mots** « *Le coût de l'étude ne peut en outre pas être supérieur à 2 % du coût prévu de la construction* »

JUSTIFICATION

Le pourcentage de 5 % tel que prévu est exorbitant : il correspond à la même valeur que celui prévu par l'article 10 de la loi pour fixer le montant des acomptes et des arrhes; il y a dès lors lieu de réduire ce pourcentage et de le fixer au seuil plus raisonnable de 2 %.

N° 6 DU GOUVERNEMENT

Art. 3

Au 1^o, remplacer les mots « dans ce dernier cas, le vendeur doit s'engager à remettre à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage, » **par les mots** « *dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant* ».

JUSTIFICATION

Dans la majorité des cas, le permis de bâtir est adressé non au vendeur, mais à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage; il arrive cependant que ce permis soit remis au vendeur : prenons l'exemple d'une construction d'immeuble à appartements, la demande du permis est, dans ce cas, le fait du vendeur.

Il y a dès lors lieu de trouver une formule tenant compte des deux pratiques.

ment, of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding » ».

VERANTWOORDING

In artikel 1 breidt het wetsvoorstel van de heer Breyné het toepassingsgebied uit tot dit type van werkzaamheden, voor zover de totale prijs van deze verbouwings- of uitbreidingswerken het minimumbedrag vastgesteld door koninklijk besluit overschrijdt.

Het is bijgevolg noodzakelijk de teksten te coördineren.

N° 5 VAN DE REGERING

Art. 2

De woorden « De kostprijs van de studieopdracht mag bovendien niet meer bedragen dan 5 procent van de voorziene bouwkost » **vervangen door de woorden** « *De kostprijs van de studieopdracht mag bovendien niet meer bedragen dan 2 procent van de voorziene bouwkost* ».

VERANTWOORDING

Het percentage van 5 % zoals voorzien is overdreven : het stemt overeen met dezelfde waarde als welke voorzien is bij artikel 10 van de wet tot vaststelling van het bedrag van de aanbatalingen en de borgsommen; het is bijgevolg noodzakelijk dit percentage te verminderen of vast te leggen op een meer redelijk bedrag van 2 %.

N° 6 VAN DE REGERING

Art. 3

In het 1^o, de woorden « in dit laatste geval dient de verkoper zich ertoe te verbinden de koper of opdrachtgever in het bezit te stellen » **vervangen door de woorden** « *in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen* ».

VERANTWOORDING

In de meeste gevallen wordt de bouwvergunning niet aan de verkoper gericht, maar aan de koper of de opdrachtgever; het gebeurt echter dat deze vergunning aan de verkoper wordt overhandigd : bijvoorbeeld in geval van de bouw van een appartementsgebouw wordt de vergunning door de verkoper aangevraagd.

Er dient dus een formule gezocht te worden die rekening houdt met de twee praktijken.

N° 7 DU GOUVERNEMENT

Art. 3

Au 2°, remplacer les mots « plus d'un an » par les mots « plus de trois mois »

JUSTIFICATION

Etant donné qu'une décision sur l'obtention d'un financement est en pratique prise en trois mois, le délai conditionnel d'un an s'avère trop long et rend aléatoire tout planning de l'entrepreneur.

Il est donc raisonnable de réduire le délai conditionnel à trois mois.

N° 8 DU GOUVERNEMENT

Art. 3

Au 2°, supprimer les mots « de l'obtention d'une intervention publique en matière de logement pour un montant minimum déterminé ou ».

JUSTIFICATION

Vu la longueur de la procédure d'attribution des primes, la possibilité de conclure les conventions visées par la loi sous la condition suspensive de l'obtention d'une « prime », sous quelle forme que ce soit, doit donc être supprimée; elle rendrait tout planning de l'entrepreneur aléatoire.

N° 9 DU GOUVERNEMENT

Art. 3

Au 3°, remplacer les mots « le point d) est » par les mots « le point d), premier alinéa est ».

JUSTIFICATION

A la lecture de l'article 3, 3° de la proposition de loi, on a l'impression que le second alinéa du point d) de l'article 7 de la loi existante n'est plus repris; or, il doit subsister.

N° 7 VAN DE REGERING

Art. 3

In het 2°, de woorden « langer dan één jaar » vervangen door de woorden « langer dan drie maanden »

VERANTWOORDING

Aangezien een beslissing tot het bekomen van een financiering in de praktijk in drie maanden tijd genomen wordt, lijkt de voorwaardelijke termijn van één jaar te lang, waardoor de planning van de aannemer onzeker wordt.

Het is dus redelijk om de voorwaardelijke termijn tot drie maanden te herleiden.

N° 8 VAN DE REGERING

Art. 3

In het 2°, de woorden « toezegging van een door een overheid ingestelde tegemoetkoming inzake huisvesting voor een minimaal vastgesteld bedrag of » weglaten.

VERANTWOORDING

Gezien de langdurige procedure tot toekenning van de premies moet de mogelijkheid tot het sluiten van de overeenkomsten voorzien in de wet onder de opschortende voorwaarde tot het verkrijgen van een « premie », onder om het even welke vorm, dus geschrapt worden; hierdoor wordt de planning van de aannemer onzeker.

N° 9 VAN DE REGERING

Art. 3

In het 3°, de woorden « het punt d) is » vervangen door de woorden « het punt d), eerste lid, is ».

VERANTWOORDING

Bij het lezen van artikel 3, 3° van het wetsvoorstel heeft men de indruk dat het tweede lid van punt d) van het artikel 7 van de bestaande wet niet meer hernomen wordt; het dient echter te blijven bestaan.

N° 10 DU GOUVERNEMENT

Art. 3

Au 4°, supprimer les mots « à moins que certains travaux soient explicitement exclus par la convention. »

JUSTIFICATION

L'habitabilité normale est un critère jurisprudentiel dérivé du critère légal d'application de la loi, à savoir l'achèvement de la construction.

Permettre d'exclure du prix certains travaux nécessaires à l'habitabilité normale comme le prévoit la proposition semble en contradiction avec le champ d'application de la loi et pourrait permettre d'en exclure certaines conventions.

N° 11 DU GOUVERNEMENT

Art. 5

Remplacer cet article par le disposition suivante :

« 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 à 12 de la présente loi ont été respectées. »*

JUSTIFICATION

A. L'article 13, alinéa 3 de la loi détermine que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage peut invoquer la nullité d'une convention, d'une promesse ou d'une clause contraires à la loi, avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire.

L'article 5 de la proposition de loi tel que formulé a un double objet :

- supprimer la possibilité de couvrir la nullité de la convention par l'acte authentique la constatant;
- permettre d'étendre la possibilité d'invoquer la nullité de la convention jusqu'à la réception provisoire visée à l'article 9 de la loi ou l'entrée en possession du bien.

Ratio : l'exposé des motifs de la proposition justifie cela par « le fait qu'il est souvent difficile au notaire chargé de passer l'acte authentique de se faire une idée exacte et complète de ces conventions ou de leur nullité ».

Cet argument est peu convaincant : les nullités prévues à l'article 13 de la loi sanctionnent le non-respect ou l'omission des obligations (cf. par exemple, l'obligation de fournir

N° 10 VAN DE REGERING

Art. 3

In het 4°, de woorden « tenzij bepaalde werken uitdrukkelijk in de overeenkomst zijn uitgesloten » **weglaten.**

VERANTWOORDING

De normale bewoonbaarheid is een jurisprudentieel criterium dat afgeleid is van het wettelijke toepassingscriterium van de wet, dit wil zeggen de voltooiing van de bouwwerken.

De mogelijkheid om bepaalde werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid in de prijs uit te sluiten, zoals voorzien in het voorstel, lijkt in tegenspraak te zijn met het toepassingsgebied van de wet en zou het mogelijk maken bepaalde overeenkomsten uit te sluiten.

N° 11 VAN DE REGERING

Art. 5

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« 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 de huidige wet nageleefd werden. »*

VERANTWOORDING

A. Artikel 13, 3e lid van de wet bepaalt dat de koper of de bouwheer de nietigheid van een met de wet strijdige overeenkomst, belofte of clause kan invoeren vóór het verlijden van de authentieke akte of, wanneer het om een aannemingscontract gaat, vóór de voorlopige oplevering.

Artikel 5 van het wetsvoorstel heeft een dubbel doel :

- de mogelijkheid schrappen om de nietigheid van de overeenkomst door een authentieke akte te dekken;
- de mogelijkheid uitbreiden tot het invoeren van de nietigheid van de overeenkomst tot en met de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9 van de wet of bij de ingebruikname van het goed.

Ratio : dit wordt gemotiveerd in de memorie van toelichting dat « het voor de notaris die de authentieke akte moet verlijden vaak problemen oplevert om nopens deze overeenkomsten of de nietigheid ervan een juist en volledig inzicht te verwerven ».

Dit argument is weinig overtuigend : de nietigheden voorzien in artikel 13 van de wet bekrachtigen de nietnaleving of de nalatigheid van verplichtingen (cfr. bijvoor-

une garantie d'achèvement) et spécifications prévues par la loi, choses vérifiables par le notaire lors de la passation de l'acte authentique; permettre d'invoquer la nullité au-delà de la passation de l'acte devant notaire réduirait le rôle de ce dernier à celui de simple greffier.

De plus, la proposition d'obliger les parties à mentionner dans la convention les différentes nullités susceptibles d'être invoquées (article 3, 6° de la proposition de loi) ainsi que l'amendement proposé devraient conduire le notaire à ne plus pouvoir se contenter de déclarer par une subtilité technique qu'il a bien attiré l'attention de l'acquéreur sur la possibilité d'invoquer la nullité du contrat et que ce dernier a déclaré à son tour ne pas vouloir l'invoquer (cf. Flamme Ph. et M.A., *Le contrat d'entreprise*, 1991, p. 27).

Rappelons également à quel point l'annulation d'un acte authentique, découlant de l'annulation de la convention qu'il constate, conduirait à de nombreuses difficultés, notamment relativement à la récupération des droits d'enregistrement et des frais de notaire.

B. Il n'y a dès lors pas lieu de suivre la proposition sur ce point, mais au contraire de responsabiliser le notaire en lui demandant de préciser que les dispositions des articles 7 (mentions obligatoires) et 12 sont effectivement respectées.

Au cas où le notaire constaterait le non-respect de la convention au prescrit des articles ci-dessus mentionnés, l'acte authentique ne devra pas être passé.

N° 12 DU GOUVERNEMENT

Art. 6

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Le Vice-Premier Ministre, Ministre de la Justice et des Affaires économiques prendra l'arrêté d'application prévu à l'article 1^{er} de la proposition et les différentes corrections à apporter à l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution des articles 7, 8 et 12 de la loi.

N° 13 DU GOUVERNEMENT

Art. 7

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 7. — La présente loi est applicable aux contrats conclus à dater du 1^{er} jour du quatrième mois qui suit celui de la publication au *Moniteur belge* ».

beeld de verplichting om een voltooiingswaarborg te verschaffen) en preciseringen voorzien in de wet, controleerbare zaken door de notaris tijdens het verlijden van de authentieke akte; wanneer het mogelijk zou zijn om de nietigheid in te roepen na het verlijden van de akte voor de notaris, zou de rol van deze laatste eenvoudig tot de rol van griffier herleid worden.

Bovendien zou het voorstel om de partijen te verplichten in de overeenkomst de verschillende nietigheden, die kunnen ingeroepen worden (artikel 3, 6° van het wetsvoorstel), evenals het voorgestelde amendement te vermelden, de notaris ertoe moeten brengen zich niet meer tevreden te kunnen stellen om met een technische scherpzinnigheid mee te delen dat hij de aandacht van de koper heeft gevestigd op de mogelijkheid om de nietigheid van het contract in te roepen en dat deze laatste op zijn beurt verklaard heeft die niet te willen invoeren (cf. Flamme Ph. et M.A., *Le contrat d'entreprise*, 1991, p. 27).

Bovendien moeten we erop wijzen in welke mate de nietigverklaring van een authentieke akte voortvloeiend uit de nietigverklaring van de overeenkomst die hij vaststelt, tot talrijke moeilijkheden zou leiden, met name met betrekking tot de terugvordering van de registratierechten en de notariskosten.

B. Het voorstel inzake dit punt dient dus niet gevolgd te worden. De notaris dient in tegendeel verantwoordelijk te worden gemaakt en moet verduidelijken of de overeenkomst beantwoordt aan de bepalingen van de artikelen 7 (verplichte vermeldingen) en 12.

In het geval dat de notaris de niet-naleving van de overeenkomst of van de voorschriften van deze artikelen zou vaststellen, moet de authentieke akte niet verleden worden.

N° 12 VAN DE REGERING

Art. 6

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

De Vice-Eerste Minister, Minister van Justitie en Economische Zaken zal het toepassingsbesluit nemen, voorzien in artikel 1 van het voorstel, en de verschillende verbeteringen die moeten aangebracht worden aan het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de artikelen 7, 8 en 12 van de wet.

N° 13 VAN DE REGERING

Art. 7

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 7. — Deze wet is van toepassing op de overeenkomsten gesloten vanaf de eerste dag van de vierde maand na de publikatie ervan in het *Belgisch Staatsblad* ».

JUSTIFICATION

La loi Breyne ainsi que la présente proposition de modification ont pour objet principal de fixer des conditions de validité des conventions qu'elles visent; or, si les dispositions impératives sont d'application immédiate, il n'en va pas de même pour celles qui conditionnent la validité de la convention : ces dernières ne peuvent interférer en principe sur les conditions de validité correctement remplies par des contrats conclus avant l'entrée en vigueur des modifications prévues par la nouvelle mouture de la loi.

N° 14 DU GOUVERNEMENT

Article 1bis (nouveau)

Insérer un article 1bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 1bis. — A l'article 2 de la même loi, le 1° est remplacé par ce qui suit :

« 1° les sociétés régionales terrienne et du logement et leurs sociétés agréées ».

JUSTIFICATION

La loi du 28 décembre 1984 portant suppression et restructuration de certains organismes d'intérêt public a prévu la suppression des sociétés nationales et le transfert aux Régions de leurs missions, biens et obligations ainsi que des membres de leur personnel.

N° 15 DU GOUVERNEMENT

Art. 4ter (nouveau)

Insérer un article 4ter (nouveau), libellé comme suit:

« Art. 4ter. — A l'article 12, alinéas 1 et 2 de la même loi, les mots « l'arrêté-loi du 3 février 1947 » sont remplacés chaque fois par les mots « la loi du 20 mars 1991 ».

JUSTIFICATION

L'arrêté-loi du 3 février 1947 organisant « l'agrération » des entrepreneurs a été remplacé par la loi du 20 mars 1991 (*Moniteur belge* du 6 avril 1991).

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Affaires économiques,

M. WATHELET

VERANTWOORDING

De wet Breyne, evenals het onderhavige wijzigingsvoorstel hebben als voornaamste doelstelling de geldigheidsvoorwaarden te bepalen van de beoogde overeenkomsten. Terwijl de dwingende bepalingen onmiddellijk van toepassing zijn, is dat niet het geval voor die bepalingen welke de geldigheid van de overeenkomst bedingen : deze laatste kunnen in principe niet inwerken op de geldigheidsvoorwaarden, waaraan juist is voldaan door contracten afgesloten voor de inwerkingtreding van de wijzigingen die voorzien zijn door de nieuwe herziening van de wet.

N° 14 VAN DE REGERING

Artikel 1bis (nieuw)

Een artikel 1bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 1bis. — In artikel 2 van dezelfde wet, wordt het 1° vervangen door wat volgt :

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

VERANTWOORDING

De wet van 28 december 1984 houdende afschaffing en herstructurering van bepaalde organismen van openbaar belang heeft de afschaffing voorzien van de nationale Maatschappijen en de overdracht aan de Gewesten van hun opdrachten, goederen en verplichtingen, evenals van leden van hun personeel.

N° 15 VAN DE REGERING

Art. 4ter (nieuw)

Een artikel 4ter (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 4ter. — In artikel 12, eerste en tweede lid van dezelfde wet, worden de woorden « de besluitwet van 3 februari 1947 » vervangen door de woorden « de wet van 20 maart 1991 ».

VERANTWOORDING

De besluitwet van 3 februari 1947 tot regeling van de « erkenning » van de aannemers werd vervangen door de wet van 20 maart 1991 (*Belgisch Staatsblad* van 6 april 1991).

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Economische Zaken,

M. WATHELET