

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1992-1993**

11 FEBRUARI 1993

**Ontwerp van wet 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**

VERSLAG

**NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE ECONOMISCHE AANGELEGENHEDEN
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER HOFMAN**

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
I. Inleidende uiteenzetting van de vertegenwoordiger van de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Economische Zaken	2
II. Algemene bespreking	4
III. Artikelsgewijze bespreking en stemming	8
IV. Stemming over het ontwerp van wet in zijn geheel	8

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen

1 Vaste leden: De heren Cerexhe, voorzitter, Bartholomeeussen, Bayenet, Beerden, Buchmann, Capoen, mevr. Creyf, de heer Daerden, mevr. Dardenne, de heren De Grauwe, Deworme, Didden, Hatry, Lenfant, Monset, mevr. Van der Wildt, de heren H. Van Rompaey, Verleyen, Weyts en Hofman, rapporteur.

2 Plaatsvervangster: mevr. Van den Poel-Welkenhuysen.

3 Andere senator: de heer Suykerbuyk

R. A 16046*Zie:***Gedr. St. van de Senaat:**

496-1 (1992-1993) Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1992-1993**

11 FEVRIER 1993

**Projet de loi modifiant la loi du 9 juillet 1971
réglementant la construction d'habita-
tions et la vente d'habitations à
construire ou en voie de construction**

RAPPORT

**FAIT AU NOM
DE LA COMMISSION
DE L'ECONOMIE
PAR M. HOFMAN**

SOMMAIRE

	Pages
I. Exposé introductif du représentant du Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Affaires économiques	2
II. Discussion générale	4
III. Discussion des articles et votes	8
IV. Vote sur l'ensemble du projet de loi	8

Ont participé aux travaux de la commission:

1. Membres effectifs: MM. Cerexhe, président, Bartholomeeussen, Bayenet, Beerden, Buchmann, Capoen, Mme Creyf, M. Daerden, Mme Dardenne, MM. De Grauwe, Deworme, Didden, Hatry, Lenfant, Monset, Mme Van der Wildt, MM. H. Van Rompaey, Verleyen, Weyts et Hofman, rapporteur.

2. Membre suppléante: Mme Van den Poel-Welkenhuysen.

3. Autre sénateur: M. Suykerbuyk

R. A 16046*Voir:***Document du Sénat:**

596-1 (1992-1993) Projet transmis par la Chambre des représentants

I. INLEIDING VAN DE HEER BRICTUEUX, VERTEGENWOORDIGER VAN DE VICE-EERSTE MINISTER EN MINISTER VAN JUSTITIE EN ECONOMISCHE ZAKEN

1. Voorafgaande opmerkingen

Het onderhavige ontwerp van wet 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, een wetgeving die beter gekend is onder de benaming «Wet-Breyne», is het resultaat van het wetsvoorstel ingediend door Volksvertegenwoordiger Breyne en goedgekeurd in openbare zitting van de Kamer van Volksvertegenwoordigers op 15 oktober laatstleden.

Dit ontwerp van wet, dat een grotere rechtszekerheid voor alle partijen bij de overeenkomst wil waarborgen, in het bijzonder door de kandidaat-koper beter te beschermen, beantwoordt aan de wens die reeds geruime tijd door onder meer de consumentenverenigingen werd geuit om deze wetgeving, die reeds meer dan twintig jaar van kracht is, weer actueel te maken en te herzien: de nieuwe praktijken op het gebied van projectontwikkeling en het bouwen op plan die sedertdien ingevoerd werden, hebben immers bepaalde leemten en onvolkomenheden aan het licht gebracht van een wetgeving waarvan de vele positieve resultaten niet meer moeten worden aangevoeld.

Het ontwerp van wet wil aan die problematiek tegemoet komen.

Het is het resultaat van een ruim overleg met de betrokken representatieve milieus.

De oorspronkelijke ingediende tekst maakte onder meer gebruik van de besluiten van verschillende colloquia en studies die aan dit onderwerp gewijd werden. Het voorstel werd vervolgens voor advies overgezonden aan de Departementen van Justitie en Economische Zaken. Het werd eveneens nauwkeurig bestudeerd door de Nationale Confederatie voor het Bouwbedrijf en het Koninklijk Verbond van Notarissen van België, die bijzonder actief zijn op dit vlak.

Op basis van deze verschillende analyses en in volledige overeenstemming en samenwerking met de indiener van het voorstel werden door de Regering een twintigtal technische amendementen op de oorspronkelijke tekst ingediend; deze werden allemaal met eenparigheid van stemmen door de Commissie voor het Bedrijfsleven van de Kamer goedgekeurd, zoals overigens voor het gehele wetsvoorstel het geval was.

2. Voorstelling van het ontwerp

Het voorliggende ontwerp van wet wil een grotere bescherming en een grotere rechtszekerheid op het gebied van projectontwikkeling en het bouwen op plan waarborgen door verscheidene technische verbeteringen aan te brengen in de wetgeving-Breyne.

I. EXPOSE INTRODUCTIF DE M. BRICTEUX, REPRESENTANT DU VICE-PREMIER MINISTRE ET MINISTRE DE LA JUSTICE ET DES AFFAIRES ECONOMIQUES

1. Préambules

Le présent projet de loi modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitation est la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, législation mieux connue sous l'intitulé «Loi Breyne», est le fruit de la proposition de loi déposée par le député Breyne et approuvée en séance publique de la Chambre des représentants le 15 octobre dernier.

Ce projet de loi qui entend assurer une meilleure sécurité juridique de l'ensemble des parties à la convention, en particulier en assurant une meilleure protection du candidat-acheteur, répond à un souhait exprimé de longue date par les acteurs concernés, notamment les associations de consommateurs, de voir réactualiser et réviser une législation en vigueur depuis plus de vingt ans: les pratiques nouvelles de promotion immobilière et de construction sur plan qui se sont développées depuis cette époque ont en effet mis en évidence certaines lacunes et imperfections d'une législation dont les nombreux effets positifs ne sont plus à démontrer.

Le projet de loi entend rencontrer cette problématique.

Il est le résultat d'une large concertation avec les milieux représentatifs concernés.

Le texte initial déposé s'inspire de conclusions de différents colloques et études réalisés sur le sujet; la proposition a ensuite été soumise à l'avis des Départements de la Justice et des Affaires économiques; elle a également fait l'objet d'études précises de la Confédération nationale de la Construction et de la Fédération royale de Notaires de Belgique, acteurs particulièrement actifs en ce domaine.

Sur base de ces différentes analyses et en parfait accord et collaboration avec l'auteur de la proposition, une vingtaine d'amendements techniques ont été déposés par le Gouvernement au texte initial; tous ont été approuvés à l'unanimité de la Commission de l'Economie de la Chambre, comme le fut d'ailleurs l'ensemble de la proposition.

2. Présentation du projet

Le présent projet de loi entend assurer une meilleure protection et une plus grande sécurité juridique dans le domaine de la promotion immobilière et de la construction sur plan, en apportant différentes améliorations techniques à la législation Breyne.

Met artikel 1 verruimt het onderhavige ontwerp van wet het toepassingsgebied van de wet van 9 juli 1971: buiten de overeenkomsten inzake de bouw van nieuwe woningen kunnen voortaan ook de overeenkomsten die uitbreidings- of verbouwingswerkzaamheden aan bestaande huizen regelen, de bescherming van de wetgeving genieten, onder voorbehoud van het overschrijden van een minimumbedrag bepaald bij koninklijk besluit; de berekeningswijze van het minimumbedrag van de prijs van deze werkzaamheden wordt bepaald bij koninklijk besluit om gemakkelijker rekening te houden met de ontwikkeling van de kosten en de prijzen.

Artikel 2 van het ontwerp wil het sluiten van studie- of bemiddelingsopdrachten reglementeren en vergemakkelijken door een grotere rechtszekerheid aan de kandidaat-koper te waarborgen.

Artikel 3 van het ontwerp voorziet in verschillende versterkingen van artikel 7 van de wet, een artikel met betrekking tot de clausules die verplicht opgenomen moeten worden in de overeenkomst, op straffe van nietigheid. Er wordt met name bepaald dat:

- * het verkrijgen van een bouwvergunning in de overeenkomst als opschortende voorwaarde moet worden opgenomen,

- * het verkrijgen van een financiering voortaan als opschortende voorwaarde door de koper of de opdrachtgever kan worden vermeld,

- * de plannen en de bestekken meer nauwkeurige gegevens moeten bevatten, teneinde bepaalde misverstanden en verschillende betwistingen te vermijden,

- * teneinde de verkoop van onafgewerkte woningen beter te reglementeren, het begrip « prijs » door de tekst zelf van de wetgeving verduidelijkt zal worden,

- * de overeenkomst alle mogelijkheden tot nietigverklaring zal moeten vermelden en hiervoor de tekst zelf van de artikelen 7 (verplichte clausules) en 12 (namelijk met betrekking tot de voltooiingswaarborg) zal overnemen.

Nog steeds met het oog op een betere bescherming van de kandidaat-koper zullen twee essentiële verduidelijkingen aangebracht worden in de wetgeving-Breyne door de artikelen 4 en 6 van het wetsontwerp.

Artikel 4 verplicht een onafhankelijk deskundig onderzoek van de werken uit te voeren door een erkend architect, en dit vóór elke betaling van de werkzaamheden; deze bepaling zal ertoe bijdragen het aantal betwistingen voor de rechtbanken te beperken en zou bovendien een gunstige weerslag moeten hebben op de kwaliteit zelf van de werken.

Met artikel 6 wil het ontwerp met name een einde maken aan de niet-naleving van de neerlegging van de voltooiingswaarborg door bepaalde niet-erkende aannemers.

Met dit procédé ging het erom de « bouwheer » van de woning te verplichten tot een financiële waarborg

Par son article premier, le présent projet de loi étend le champ d'application de la loi du 9 juillet 1971: désormais, outre les conventions en matière de construction d'habitations nouvelles, pourront également bénéficier de la protection de la législation les conventions prévoyant des travaux d'agrandissement ou de transformation pour des maisons existantes, sous réserve du dépassement d'un montant minimum déterminé par arrêté royal; les modalités de calcul du montant minimum du prix de ces travaux sont déterminées par arrêté royal pour tenir compte plus aisément de l'évolution des coûts et des prix.

L'article 2 du projet entend réglementer et faciliter la conclusion de contrats d'études ou de médiation en garantissant une meilleure sécurité juridique du candidat-acheteur.

Quant à l'article 3 du projet, il prévoit différents renforcements de l'article 7 de la loi, article relatif aux clauses devant obligatoirement figurer dans la convention sous peine de nullité; il est notamment prévu que:

- * l'obtention d'un permis de bâtir devra figurer dans la convention en tant que condition suspensive,

- * l'obtention d'un financement pourra désormais être mentionnée comme condition suspensive par l'acheteur ou le maître de l'ouvrage,

- * les plans et les devis devront contenir des données plus précises afin d'éviter certains malentendus et différentes contestations,

- * afin de mieux réglementer la vente d'habitations inachevées, la notion de « prix » sera précisée par le texte même de la législation,

- * la convention devra faire mention de l'ensemble des possibilités d'annulation et reprendra pour ce faire le texte même des articles 7 (clauses obligatoires) et 12 (relatif notamment à la garantie d'achèvement).

Toujours dans ce souci d'une meilleure protection du candidat-acheteur, deux précisions essentielles sont apportées à la législation Breyne par les articles 4 et 6 du projet de loi.

L'article 4 impose une expertise indépendante des ouvrages exécutés par un architecte agréé et ce, avant tout paiement des travaux; cette disposition contribuera à limiter le nombre de contestations devant les tribunaux et au-delà devrait avoir une incidence favorable sur la qualité même des travaux.

Par son article 6, le projet entend notamment mettre fin au non-respect du dépôt de la garantie d'achèvement par certains entrepreneurs non agréés.

Par ce procédé, il s'agissait d'imposer au « constructeur » de l'habitation, l'apport d'une

voor de voltooiing van het gebouw of voor de terugbetaling van bedragen uitgekeerd in geval van ontbinding van de overeenkomst; deze verplichting wordt echter geregeld met voeten getreden.

Op vraag van het Koninklijk Verbond van Notarissen van België zelf wil het ontwerp de notaris op dit vlak meer verantwoordelijkheid geven: de authentieke akte zal moeten vermelden dat alle verplichte bepalingen van de wetgeving-Breyne, en met name die met betrekking tot de voltooiingswaarborg, nageleefd zijn. Ingeval de notaris zou vaststellen dat dit niet het geval is, kan de authentieke akte niet verleden worden.

Gelet op de verruiming van het toepassingsgebied van de wetgeving moeten enkele materiële wijzigingen aangebracht worden in de redactie van de wetgeving van 9 juli 1971. Dit geschiedt in artikel 5.

Het koninklijk besluit houdende uitvoering van de artikelen 7, 8 en 12 van de wet van 9 juli 1971 zal ook gecoördineerd moeten worden; deze materiële wijzigingen evenals het koninklijk besluit van tenuitvoerlegging bepaald in artikel 1 van het onderhavige ontwerp zullen op initiatief van de Minister ingevoerd worden.

Ten slotte dient te worden opgemerkt dat artikel 7 van het ontwerp na zijn publikatie een termijn van vier maanden bepaalt voor de inwerkingtreding van de wetwijzigingen, en dit om alle partijen een voldoende termijn te bieden om zich te conformeren aan de nieuwe bepalingen (onder meer voor het opstellen van de typecontracten).

3. Besluiten

Door de betrekkingen tussen de partijen bij de overeenkomst door middel van technische verbeteringen beter af te bakenen, past het onderhavige ontwerp van wet binnen de huidige wetscontext die strekt tot een betere bescherming van de consument, in dit geval van de kandidaat-koper.

Het voert geen enkele fundamentele wijziging in ten aanzien van de de geest van de wet-Breyne, maar bevordert integendeel haar sociaal karakter.

II. ALGEMENE BESPREKING

Een lid vraagt naar het stuk waarin het resultaat van het Kamerdebat in openbare vergadering en de uitslag van de stemming is opgenomen.

Een ander lid vraagt hoeveel gevallen voor de rechtbank behandeld werden.

Hetzelfde lid betreurt dat sommige ondernemers aan hun klant een verkeerd registratienummer bij de R.S.Z. meedelen. Wordt het probleem door dit wetsontwerp opgelost?

garantie financière d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat; cette obligation est cependant régulièrement bafouée.

A la demande même de la Fédération Royal des Notaires de Belgique, le projet prévoit de responsabiliser davantage le notaire sur ce sujet: l'acte authentique devra mentionner que toutes les dispositions obligatoires de la législation Breyne, notamment celles relatives à la garantie d'achèvement, ont été respectées; au cas où le notaire constaterait que tel n'est pas le cas, l'acte authentique ne pourra pas être passé.

Vu l'extention du champ d'application de la législation quelques modifications matérielles doivent être apportées à la rédaction du texte même de la législation du 9 juillet 1971. Tel est l'objet notamment de l'article 5.

L'arrêté royal portant exécution des articles 7, 8 et 12 de la loi du 9 juillet 1971 devra lui aussi être coordonné; ces modifications matérielles ainsi que l'arrêté royal d'exécution prévu à l'article 1 du présent projet seront pris à l'initiative du ministre.

Notons pour terminer que l'article 7 du projet fixe un délai de quatre mois après sa publication pour l'entrée en vigueur des modifications législatives, ceci afin de permettre à toutes les parties de disposer d'un délai suffisant pour se conformer aux nouvelles dispositions (notamment en ce qui concerne la rédaction de contrats types).

3. Conclusions

Le présent projet de loi, en cernant davantage les rapports entre les parties au contrat par l'apport d'améliorations techniques, s'insère dans le contexte législatif actuel visant à une meilleure protection du consommateur, en l'occurrence du candidat-acheteur.

Il n'apporte aucune modification fondamentale à l'esprit de la loi Breyne, mais au contraire contribue à renforcer son caractère social.

II. DISCUSSION GENERALE

Un membre demande le document qui communique le résultat du débat en séance plénière à la Chambre et qui contient le vote.

Un autre membre demande le nombre de cas traité en justice.

Le même membre déplore la pratique de certains entrepreneurs qui communiquent à leur client un faux numéro d'enregistrement à l'O.N.S.S. Ce problème est-il rencontré par le présent projet de loi?

De vertegenwoordiger van de Minister merkt op dat het wetsontwerp het resultaat is van heel wat overleg. Het is dus duidelijk dat de nieuwe tekst leemten en onvolkomenheden in de bestaande wetgeving wil verhelpen.

Zo merkt de vertegenwoordiger van de Minister op dat een van de grootste leemten in de huidige wet het niet naleven van artikel 12 is. Dat artikel beoogt twee categorieën van aannemers: de erkende en de niet-erkende. In beide gevallen bestaat er een verplichting tot zekerheidstelling: in het geval van een erkende aannemer is er een zekerheidstelling die 5 pct. van de prijs van het gebouw moet bedragen; in het geval van een niet-erkende aannemer moet een bank of een kredietinstelling als hoofdelijke borg optreden. Men heeft moeten vaststellen dat sommigen, in het geval van een niet-erkende aannemer, erin slaagden die bepaling te omzeilen. Het nieuwe wetsontwerp heeft gepoogd de praktijk die erin bestond dat men ontkwam aan het stellen van een voltooiingswaarborg, te verhinderen door aan de notaris een grotere verantwoordelijkheid te geven. Bij het verlijden van de authentieke verkoopsakte is de notaris verplicht na te gaan of alle vermeldingen die artikel 7 van de wet voorschrijft, voorhanden zijn en of alle bepalingen van artikel 12 werden nageleefd. Zo moet bijvoorbeeld worden nagegaan of er een voltooiingswaarborg is. Opgemerkt zij dat op deze waarborg een voorrecht rust waarin de wet voorziet en dat thuis hoort na artikel 27, 5, van de hypotheekwet.

Worden deze bepalingen niet nageleefd, dan kan de authentieke akte niet verleden worden.

Hetzelfde lid vraagt hoe men kan waarborgen dat de aannemer echt erkend is en werkelijk in staat is binnen een bepaalde termijn een bouwwerk in behoorlijke staat te leveren.

De vertegenwoordiger van de Minister antwoordt dat dit geregeld wordt door de wet van 20 maart 1991 die de erkenning van aannemers regelt.

Een lid is van mening dat de borg van 5 pct. die aan de aannemer gevraagd wordt, duidelijk onvoldoende is, te meer daar de koper reeds een bepaalde som moet betalen bij de ondertekening van het contract.

De klanten betalen reeds in verschillende schijven in de loop van de bouw.

De laatste betaling geschiedt dan bij de oplevering van de werken.

Er bestaat niet alleen het probleem van de waarborg van de aannemer maar ook dat van de architect die onuitvoerbare plannen opmaakt.

De opdrachtgever kan zich tot de rechtbank wenden, maar vooraleer uitspraak door de rechtbank wordt gedaan, heeft de bouw reeds zwaar geleden onder de mankementen van het ontwerp van de architect.

Le représentant du ministre fait remarquer que le projet de loi est le résultat d'une série de colloques. Il est donc évident que certaines imperfections et lacunes de la législation existante ont été rencontrées par le nouveau texte.

Ainsi, le représentant du ministre précise qu'un des gros défauts de la loi actuelle est le non-respect de l'article 12, qui vise deux catégories d'entrepreneurs: les agréés et les non-agrégés. Dans chaque cas, une obligation de dépôt existe: dans le cas d'un entrepreneur agréé, il y a dépôt d'un cautionnement qui doit s'élever à 5 p.c. du prix du bâtiment; dans le cas d'un entrepreneur non-agrégé, une banque ou un organisme de crédit doit se porter caution solidaire. On s'est rendu compte dans le cas d'un entrepreneur non-agrégé qu'on arrivait parfois à éviter cette disposition. Le nouveau projet de loi a voulu empêcher cette pratique visant à éviter le dépôt d'une garantie d'achèvement en responsabilisant le notaire. Lors de la passation de l'acte authentique de vente, le notaire sera obligé de vérifier si toutes les mentions obligatoires de l'article 7 de la loi et toutes les dispositions de l'article 12 ont été respectées. Il y a-t-il eu, par exemple, le dépôt de la garantie de l'achèvement? Notons que, sur cette garantie, un privilège existe, qui a été fini par la loi, et qui se place après l'article 27, 5, de la loi hypothécaire.

S'il n'y a pas respect de ces dispositions, l'acte authentique ne pourra pas être passé.

Le même membre demande par quel moyen on peut donner une garantie que l'entrepreneur est réellement agréé et réellement apte à fournir, dans un délai déterminé, une construction en bonne et due forme.

Le représentant du ministre répond que cela fait l'objet de la législation du 20 mars 1991 qui règle l'agrégation des entrepreneurs.

Un membre est d'avis que le cautionnement de 5 p.c. demandé à l'entrepreneur est nettement insuffisant, d'autant plus que l'acheteur doit déjà payer une somme lors de la signature du contrat.

Les clients payent déjà en plusieurs tranches au cours de la construction.

Le dernier paiement se fera à la réception des travaux.

Il n'y a seulement le problème de la garantie de l'entrepreneur, mais également celui de l'architecte qui fait des projets qui ne fonctionnent pas.

Le maître de l'ouvrage peut s'adresser au tribunal, mais avant que celui-ci ne se prononce, la construction aura déjà gravement souffert des manquements du projet de l'architecte.

De door de architect getekende waarborg is volstrekt waardeloos.

Het lid stelt vast dat de opdrachtgever vaak opdraait voor allerlei wijzigingen en onvoorziene omstandigheden die zich in de loop van de bouw- of renovatiewerkzaamheden voordoen. De opdrachtgever aarzelt bovendien om de zaak voor de rechtbank te brengen, wanneer hij geconfronteerd wordt met constructiefouten als gevolg van onnauwkeurigheden vanwege de architect en/of de aannemer.

De koper heeft bijzonder weinig verhaal tegen architect en aannemer. Wanneer hij de zaak voor de rechtbank brengt, loopt hij het risico jaren vertraging in de bouw- en restauratiewerkzaamheden op te lopen, wat tot een deterioratie van de woning en tot grote financiële aderlating leidt.

De vertegenwoordiger van de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Economische Zaken vestigt de aandacht op het feit dat de nieuwe wetgeving niet zozeer deze praktische problemen op het oog heeft.

Het lid vraagt of de prijs definitief vaststaat en onveranderlijk blijft.

De vertegenwoordiger van de Minister antwoordt dat in de overeenkomst vermeld moet worden of de prijs herzien kan worden (artikel van de bestaande wet).

Het lid vindt dat niet zo normaal. Architecten en aannemers werken professioneel en moeten in staat zijn om hun prijzen vast te stellen en daarbij rekening houden met verschillende elementen.

Het lid is van mening dat de prijs niet voor wijziging vatbaar kan zijn, behoudens in geval van overmacht. Het moet mogelijk zijn de koper of de opdrachtgever te beschermen tegen de praktijken van sommige architecten en aannemers die hun prijzen al te gemakkelijk wijzigen.

Verskillende leden komen tot de bevinding dat de architect zich in een te comfortabele positie bevindt aangezien hij zijn commissie ontvangt op het eindprodukt en niet op de geraamde waarde van het produkt. De verantwoordelijkheid van de architect is in tegenspraak met zijn materieel belang.

De architect beschermt helemaal niet het belang van de cliënt aangezien er een tweespalt bestaat tussen zijn materiële belangen enerzijds en zijn verantwoordelijkheid om het belang van zijn cliënt te verdedigen anderzijds.

Een lid beklemtoont dat een vaste prijs noodzakelijk is en hij kondigt een amendement aan om dat beginsel in te voeren. Het huidige stelsel is ongezond aangezien de architect een dubbel belang heeft: hij

La garantie signée par l'architecte n'a aucune valeur.

Le membre constate que le maître de l'ouvrage fait souvent les frais de toutes sortes de modifications et circonstances imprévues qui se produisent au cours des travaux de construction ou de rénovation. En outre, le maître de l'ouvrage hésite à porter l'affaire devant les tribunaux lorsqu'il est confronté à des vices de construction à la suite d'inexactitudes de la part de l'architecte et/ou de l'entrepreneur.

Les possibilités de recours de l'acheteur contre l'architecte et l'entrepreneur sont particulièrement peu nombreuses. S'il porte l'affaire devant les tribunaux, il court le risque de prendre des années de retard dans les travaux de construction ou de restauration, ce qui entraîne une détérioration du logement et une grande saignée financière.

Le représentant du Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Affaires économiques attire l'attention sur le fait que la nouvelle législation ne vise pas spécifiquement ces problèmes d'ordre pratique.

Le membre demande si le prix est fixe, définitif et inchangeable.

Le représentant du ministre répond qu'il faut préciser dans la convention si le prix peut être révisé (article de la loi existante).

Cela paraît assez anormal au membre. Les architectes et les entrepreneurs sont des professionnels qui doivent être capables de fixer leur prix, compte tenu de plusieurs éléments.

Le membre est d'avis que le prix ne peut pas être modifiable, sauf en cas de force majeure. Il faut pouvoir protéger l'acheteur ou le maître de l'ouvrage contre les pratiques de certains architectes et entrepreneurs qui modifient trop facilement leur prix.

Plusieurs membres constatent que la profession d'architecte est trop confortable, puisqu'il touche sa commission sur le produit final et pas sur le produit estimé. La responsabilité de l'architecte est en contradiction avec son intérêt matériel.

L'architecte ne protège nullement l'intérêt du client, compte tenu de la dichotomie entre, d'une part, ses intérêts matériels et, d'autre part, sa responsabilité de défendre l'intérêt de son client.

Un membre insiste sur la nécessité d'un prix fixe et annonce un amendement visant à introduire ce principe. Le système actuel est malsain, puisque l'architecte est doublement preneur: il a un revenu garanti

heeft een gewaarborgd inkomen (dank zij het percentage dat hij ontvangt) en hij heeft vaak een percentage (ook al is dat illegaal) op de arbeidskosten van de vaklieden.

Een lid is van oordeel dat het voorliggend ontwerp een verbetering inhoudt van de huidige wet-Breyne, omdat het enerzijds de toepassing verruimt zodat er minder ontwijking van de wet mogelijk wordt en anderzijds verbeteringen inhoudt ten voordele van de consument.

Het lid formuleert een drietal vragen.

Is het bedrag vanaf hetwelk verbouwings- of uitbreidingswerkzaamheden onder de toepassing van de nieuwe wetgeving vallen en dat bij koninklijk besluit bepaald wordt, reeds bekend?

Heeft de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer ook betrekking op die delen van de bouwwerken waaraan geen verbouwings- of uitbreidingswerkzaamheden worden aangebracht? Kunnen aannemers geconfronteerd worden met een verlenging van de periode van aansprakelijkheid? Moeten alle verbouwingswerkzaamheden door een architect goedgekeurd worden?

De vertegenwoordiger van de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Economische Zaken merkt op dat het percentage bepaald moet worden bij koninklijk besluit. De filosofie die aan het wetsvoorstel ten gronde ligt, eist dat de verbouwings- of uitbreidingswerkzaamheden belangrijk zijn in het licht van de aankoopprijs.

Het is dus waarschijnlijk dat men twee drempels zal bepalen.

De eerste drempel zou op 80 pct. van de aankoopprijs bepaald worden. De tweede drempel zou bepaald worden op 750 000 frank.

De tweede drempel heeft tot doel kleine renovatiewerkzaamheden uit te sluiten. Voor de drempel van 80 pct. van de aankoopprijs werd gekozen omdat het noodzakelijk is dat de kostprijs van de verbouwings- en uitbreidingswerken in een bepaalde verhouding staat tot de aankoopprijs.

De vertegenwoordiger van de Vice-Eerste Minister verduidelijkt dat de krachtlijnen van de wet van 9 juli 1971 werden uitgewerkt uit het oogpunt van de nieuwbouw.

De uitbreiding van het toepassingsgebied zoals bepaald in dit wetsontwerp strekt ertoe die principes toe te passen op de verbouwings- en uitbreidingswerkzaamheden van een zekere omvang aan een bestaand onroerend goed dat verkocht wordt.

Door die uitbreiding spreekt het vanzelf dat het geheel van de wetsbepalingen, zoals de bepalingen die verband houden met het risico m.b.t. de bouwvergunning, de plannen en de bestekken, de financiële

(grâce au pourcentage qu'il perçoit) et il a souvent un pourcentage (bien qu'illégal) sur la main-d'œuvre des corps de métiers.

Un commissaire estime que le projet en discussion améliore l'actuelle loi Breyne, parce que, d'une part, il élargit son champ d'application — ce qui diminue les possibilités de contourner la loi —, et, d'autre part, il comporte des améliorations en faveur du consommateur.

L'intervenant formule quelques questions.

Connaît-on déjà le montant à partir duquel des travaux de transformation ou d'agrandissement relèveront de la nouvelle législation, et qui sera fixé par arrêté royal?

La responsabilité décennale de l'entrepreneur porte-t-elle également sur les parties des travaux de construction qui ne sont pas l'objet de transformation ou d'agrandissement? Les entrepreneurs peuvent-ils être confrontés à une prorogation de la période de responsabilité? Tous les travaux de transformation doivent-ils être approuvés par un architecte?

Le représentant du Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Affaires économiques précise que le taux est à fixer par arrêté royal. La philosophie de la proposition de loi est d'exiger que les travaux de transformation ou d'agrandissement aient une certaine importance par rapport au prix d'achat.

Il est donc probable qu'on fixera deux seuils.

Le premier seuil serait fixé à 80 p.c. du prix d'achat. Le deuxième seuil minimal serait fixé à 750 000 francs.

Le deuxième seuil serait prévu pour exclure les petits travaux de rénovation. Le seuil de 80 p.c. du prix d'achat est motivé par la nécessité d'une certaine relation entre le coût des travaux d'agrandissement et de transformation et le prix d'achat de la construction.

Le représentant du Vice-Premier ministre précise que les principes de la loi du 9 juillet 1971 ont été élaborés dans l'optique de la construction de bâtiments neufs.

L'extension du champ d'application, tel que prévu par le présent projet, vise donc à appliquer ces principes aux travaux de transformation ou d'agrandissement d'une certaine importance liés à la vente d'un immeuble existant.

De par cette extension, il va de soi que l'ensemble des dispositions de la loi, telles celles qui ont trait aux risques au permis de bâtir, aux plans et cahiers des charges, à la garantie financière, aux réceptions et à la

waarborg, de oplevering en de tienjarige aansprakelijkheid slechts van toepassing zijn op die verbouwings- of uitbreidingswerkzaamheden en op die werkzaamheden alleen.

Artikel 10 van de wet bepaalt de wijze van betaling. Het derde lid bepaalt dat de bouwpromotor of de aannemer op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte aanspraak kunnen maken op de betaling van een som die, gelet op de reeds betaalde voorschotten of borgsommen, gelijk is aan de grondprijs of de prijs van het verkochte gedeelte, verhoogd met de kostprijs van de uitgevoerde werken.

Dit lid werd aangevuld als volgt: «goedgekeurd door een tot uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect». De architect zal dus moeten nagaan of werkzaamheden waarvoor de betaling die door de promotor gevraagd wordt, in overeenstemming zijn met wat bepaald werd met het oog op de verbetering van de kwaliteit van het werk.

III. BESPREKING VAN DE ARTIKELLEN EN STEMMINGEN

Artikel 1

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 2

Artikel 2 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Artikel 3

Een lid stelt voor in het 4^o tussen de woorden «de totale» en het woord «prijs» in te voegen het woord «vastgelegde».

De vertegenwoordiger van de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Economische Zaken maakt voorbehoud bij dit voorstel.

Artikel 3 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikelen 4, 5, 6 en 7

De artikelen 4, 5, 6 en 7 worden aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

IV. STEMMINGEN OVER HET GEHEEL

Het wetsontwerp in zijn geheel wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

*
* *

Dit verslag is goedgekeurd bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

De Rapporteur,
Gustave HOFMAN.

De Voorzitter,
Etienne CEREXHE

responsabilité décennale, ne s'appliquent qu'à ces travaux de transformation ou d'agrandissement, et à eux seuls.

L'article 10 de la loi fixe certaines modalités de paiement. Le troisième alinéa stipule que le promoteur ou l'entrepreneur pourront prétendre au moment de la passation de l'acte authentique au paiement d'une somme qui, compte tenu de l'acompte ou des arrhes versés, est égale au prix du terrain ou de la quotité qui en est vendue, majorée du coût des ouvrages exécutés.

Cet alinéa a été complété comme suit: «avec l'approbation d'un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique...» L'architecte devra donc vérifier si les travaux pour lesquels le paiement est demandé de la part du promoteur sont conformes à ce qui était prévu et, ce, notamment dans le but d'améliorer la qualité des travaux.

III. DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Article 1^{er}

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 2

L'article 2 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 3

Un membre propose d'insérer au 4^o entre les mots «le prix total» et les mots «de la transformation» le mot «fixe».

Le représentant du Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Affaires économiques formule certaines réserves envers cette proposition.

L'article 3 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Articles 4, 5, 6 et 7

Les articles 4, 5, 6 et 7 sont adoptés à l'unanimité des 14 membres présents.

IV. VOTES SUR L'ENSEMBLE

L'ensemble du projet de loi est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

*
* *

Le présent rapport est approuvé à l'unanimité des 15 membres présents.

Le Rapporteur,
Gustave HOFMAN.

Le Président,
Etienne CEREXHE.