

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 2009-2010

28 OKTOBER 2009

Wetsvoorstel 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 om de koppelverkoop inzake vastgoed te regelen

(Ingediend door mevrouw Christiane Vienne c.s.)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe een einde te maken aan de praktijk van de koppelverkoop in de vastgoedsector. Consumentenorganisaties pleiten al jaren voor een reglementering van die praktijk maar de bouwlobby is goed georganiseerd en elke stap vooruit in die materie wordt bijgevolg tegengewerkt.

Er werd zelfs een wetsvoorstel (stuk 50-1201/001) besproken tijdens de vorige zittingsperiodes, maar zonder succes. Voorliggend wetsvoorstel neemt deels de conclusies van de parlementaire voorbereiding van deze tekst over.

De koppelverkoop inzake vastgoed houdt in dat iemand die een huis wil bouwen, dat moet doen met dezelfde onderneming die de grond heeft verkocht.

Aangezien de koppelverkoop inzake vastgoed niet verboden is, bieden bepaalde promotoren zonder aarzelen bouwgrond aan en verplichten zij de koper met hen te bouwen. Ze zorgen er echter altijd voor dat zij niet binnen het toepassingsgebied van de wet « Breyne » vallen, zodat zij van elke aansprakelijkheid ontslaan zijn.

Daartoe hanteren zij verschillende listen waarbij de contracten versnipperd worden en er steeds meer tussenpersonen zijn. Wanneer er dan een probleem opduikt, vindt de koper maar moeilijk iemand die

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2009-2010

28 OCTOBRE 2009

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, visant à encadrer la vente couplée en matière immobilière

(Déposée par Mme Christiane Vienne et consorts)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi entend mettre fin à la pratique de vente couplée qui existe dans le secteur immobilier. Depuis des années, les associations de protection du consommateur essaient de faire réguler cette pratique, mais le lobby de la construction est bien organisé et empêche dès lors toute avancée en la matière.

Une proposition de loi (doc. 50-1201/001) a même été examinée lors des précédentes législatures, mais sans succès. La présente proposition reprend en partie les conclusions des travaux parlementaires sur ce texte.

La vente couplée en matière immobilière consiste à obliger une personne qui veut faire construire une maison à le faire faire par la même entreprise qui a vendu le terrain.

Dans la mesure où la vente couplée en matière immobilière n'est pas interdite, certains promoteurs n'hésitent pas à proposer des terrains avec obligation de construire avec eux. Mais ils s'arrangent toujours pour éviter de se trouver dans le champ d'application de la loi « Breyne », dans le seul but de se dégager de toute responsabilité.

Pour ce faire, ils utilisent plusieurs stratagèmes visant à morceler les contrats et à multiplier les intermédiaires. Au final, lorsqu'un problème survient, l'acheteur trouve difficilement un interlocuteur pour en

hiervoor aansprakelijk is, aangezien hij niet door de wet-«Breyne» wordt beschermd.

Een vaak gebruikte clausule om de wet-«Breyne» te omzeilen, is de bouwgrond pas te verkopen wanneer er, op heel korte termijn, ook een bouwovereenkomst wordt ondertekend. Met dat soort clausule zit er voor de koper vaak niks anders op dan de bouw toe te vertrouwen aan de verkoper van de grond.

Bovendien zijn fiscale overwegingen niet vreemd aan dat soort praktijken. Men stelt immers vast dat sommige promotoren een bepaald aantal bouwpercelen gedurende meerdere jaren onaangeroerd laten — ten minste acht jaar om de heffing van 30% op de geboekte meerwaarde te omzeilen — om ze later te kunnen verkopen. Het gevolg hiervan is dat het evenwicht tussen van vraag en aanbod verstoord raakt. Het aanbod is immers kunstmatig laag, waardoor de prijzen gaan stijgen.

Die aannemers handelen in de eerste plaats als vastgoedspeculanten en niet als bouwondernemers. Investeren in vastgoed is niet de hoofdpdracht van een bouwonderneming vooral omdat het aanbod aan bouwgronden schaars wordt. Er zijn hoe langer hoe minder bouwgronden die «vrij van een bouwondernemer» zijn vanwege die beruchte koppelverkoop.

Al in 2006 wees een enquête van *Test-Aankoop* uit dat 25% van de kandidaat-bouwers die nog een bouwgrond nodig had, er geen kon kopen tenzij ze met de verkoper van de grond bouwden of met een door hem gekozen bouwonderneming die sleutelklare huizen bouwde. De consumentenorganisatie meende dat die problematiek voor eens en voor altijd aangepakt moest worden in die zin dat de consument de vrije keuze moet krijgen.

Voor de indieners van dit wetsvoorstel moet er in een ernstige regeling worden voorzien voor de verkoop van een bouwgrond met daaraan gekoppeld een sleutelklare woning. Er wordt voorgesteld de relatieve nietigheid van de overeenkomst in te roepen wanneer de koper bij de aankoop van een bouwperceel zich ertoe verbindt, een aannemingsovereenkomst af te sluiten met de verkoper of met een ondernemer die door de bouwpromotor wordt aangewezen.

De vrije keuze van de opdrachtgever moet worden gewaarborgd. Bijgevolg moet hij ofwel de bouwgrond kunnen kopen zonder bouwverplichting ofwel een globale prijs kunnen betalen voor de bouwgrond en het huis, wat een koop op plan is en dus onder de wet-«Breyne» valt.

De verplichting om duidelijk in de overeenkomst te vermelden dat de koper het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst in te roepen omdat die in strijd is met het verbod op een koppelverkoop, is, op wet-

assumer les conséquences dans la mesure où il n'est pas protégé par la loi «Breyne».

Une des clauses régulièrement utilisées pour contourner la loi «Breyne» est celle qui permet de conditionner la vente du terrain à la signature, dans de très brefs délais, d'un contrat portant sur la construction. Avec ce genre de clause, l'acheteur n'a bien souvent pas d'autre solution que de faire construire par le vendeur du terrain.

En outre, des considérations d'ordre fiscal ne sont pas étrangères à ces pratiques. On constate en effet que certains promoteurs accaparent un certain nombre de parcelles pendant plusieurs années — au moins huit années pour éviter la taxation de 30% sur la plus-value réalisée — en vue de leur revente ultérieure. Cette pratique a pour effet de tromper le jeu de l'offre et de la demande ce qui pousse les prix vers le haut car l'offre est artificiellement basse.

Ces entrepreneurs agissent avant tout comme des spéculateurs immobiliers plutôt que comme des bâtisseurs. L'investissement immobilier n'est pas la mission première d'une société de construction, à plus forte raison lorsqu'on constate une raréfaction de l'offre de terrains à bâtir. Il y a de moins en moins de terrain «libre de constructeur» à cause de ces fameuses ventes couplées.

Déjà en 2006, une enquête de *Test-Achats* indiquait que «25% des candidats bâtisseurs qui devaient encore acquérir un terrain n'ont pas pu en acheter sans que le vendeur du terrain ne les oblige à construire avec lui-même ou avec une firme clé-surporte désignée par lui». L'association de défense des consommateurs estimait alors que cette problématique devait être réglée une bonne fois pour toutes dans le sens du libre choix du consommateur.

Pour les auteurs de la présente proposition de loi, la vente couplée d'un terrain et d'une maison clé-surporte doit être sérieusement encadrée. Il est proposé de frapper de nullité relative les contrats en vertu desquels l'acheteur s'engage, lors de l'acquisition d'une parcelle, à conclure un contrat d'entreprise avec le vendeur ou avec un entrepreneur désigné par le promoteur.

Le libre choix du maître d'ouvrage doit être assuré en lui permettant soit d'acheter le terrain sans obligation de construction, soit en payant un prix global pour le terrain et la maison, ce qui constitue un achat sur plan régi par la loi «Breyne».

Sur le plan légistique, l'obligation d'indiquer clairement dans le contrat que l'acheteur a le droit d'invoquer la nullité du contrat qui est contraire à l'interdiction de procéder à une vente couplée est un

gevend vlak, een bepaling die thuishoort in de bijzondere wetten zoals de wet betreffende de handelspraktijken of de wet-Breyne.

Een wijziging van de wet betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument die de gezamenlijke verkoop verbiedt, kan moeilijk overwogen worden aangezien die wet enkel van toepassing is op de verkoop van roerende goederen.

Daarom wordt voorgesteld de zogenaamde wet-«Breyne» van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, te wijzigen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

Dit artikel voert in de wet-«Breyne» een artikel 1/1 in.

De eerste twee leden van paragraaf 1 van artikel 1/1, in ontwerp, regelen de relatieve nietigheid van elke clause die de koper ertoe verbindt bij de aankoop van een of meerdere bouwpercelen, een aannemingsovereenkomst af te sluiten voor het bouwen van een huis op dat (die) perceel (percelen) met de verkoper van de bouwgrond of met een door hem aangewezen of aan te wijzen derde.

Het derde lid van de eerste paragraaf bepaalt dat de koper nog de mogelijkheid heeft om, drie maanden na het verlijden van de authentieke akte, de nietigheid van de clause in te roepen.

De tweede paragraaf voorziet in een verplichte vermelding, niet alleen in de authentieke akte, maar ook in de onderhandse verkoopovereenkomst. Van in het begin moet de koper op de hoogte worden gebracht van zijn rechten, om zoveel mogelijk te voorkomen dat de wet wordt omzeild. Bedoeling is van in het begin de mogelijkheden tot betwisting te beperken.

Artikel 3

Dit artikel regelt de datum van inwerkingtreding van voorliggende tekst.

*
* *

type de disposition qui a sa place dans des lois particulières, telles que celle sur les pratiques du commerce ou la loi Breyne.

Une modification de la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur qui interdit la vente conjointe est difficilement envisageable dans la mesure où cette loi ne s'applique qu'à la vente de biens meubles.

Il est dès lors proposé de modifier la loi dite «Breyne» 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 2

Cet article introduit dans la loi «Breyne» un article 1^{er}/1.

Les deux premiers alinéas du paragraphe 1^{er} de l'article 1^{er}/1, en projet, organisent la nullité relative de toute clauses par laquelle l'acheteur s'engage, lors de l'acquisition d'une ou de plusieurs parcelles de terrain, à conclure un contrat d'entreprise pour la construction d'une maison sur cette ou ces parcelles avec le vendeur du terrain ou avec un tiers désigné ou à désigné par celui-ci.

Le troisième alinéa du premier paragraphe prévoit que l'acheteur dispose encore de la possibilité d'invoquer la nullité de la clause trois mois après la passation de l'acte authentique.

Le second paragraphe prévoit une mention obligatoire non seulement dans l'acte authentique mais aussi dans le contrat de vente sous seing privé. Dès le début, l'acheteur doit être informé de ses droits, pour prévenir autant que possible tout contournement de la loi. L'objectif est de limiter dès le début les possibilités de contestations.

Article 3

Cet article règle la date d'entrée en vigueur du présent texte.

Christiane VIENNE.
Caroline DÉsir.
Olga ZRIHEN.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen wordt een artikel 1/1 ingevoegd, luidende:

«Art. 1/1. — §1 Een verbintenis om een huis te bouwen mag door de koper ten aanzien van de verkoper van de grond, of een door hem aangewezen of aan te wijzen derde, op straffe van nietigheid, ten vroegste worden aangegaan na het verlijden van de authentieke akte met betrekking tot de grond.

Met verbintenis om te bouwen wordt gelijkgesteld iedere verbintenis van de koper om over een overeenkomst te onderhandelen of deze te sluiten waarin de verkoper, of de door hem aangewezen of aan te wijzen derde de verbintenis aangaat een huis te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen.

De koper heeft het recht die nietigheid in te roepen tot uiterlijk drie maanden na het verlijden van de authentieke akte.

§ 2. Elke verkoopovereenkomst en elke authentieke verkoopakte van een perceel grond vermeldt letterlijk de tekst van paragraaf 1. In de verkoopovereenkomst moet die vermelding in een afzonderlijk lid staan, in een ander lettertype en in het vet. ».

Art. 3

Artikel 2 van de voorliggende wet treedt in werking op de eerste dag van de derde maand die volgt op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

5 oktober 2009.

PROPOSITION DE LOIArticle 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Un article 1^{er}/1 est inséré dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, rédigé comme suit :

«Art. 1^{er}/1. — §1^{er}. Un engagement à construire une maison ne peut, à peine de nullité, être contracté par l'acheteur à l'égard du vendeur du terrain ou d'un tiers désigné ou à désigner par celui-ci, qu'au plus tôt après la passation de l'acte authentique relatif au sol.

Est assimilé à un engagement de construire, tout engagement de l'acheteur à négocier ou à conclure un contrat dans lequel le vendeur ou le tiers désigné ou à désigner par celui-ci s'engage à construire, faire construire ou fournir une maison.

L'acheteur a le droit d'invoquer cette nullité au plus tard trois mois après la passation de l'acte authentique.

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

Art. 3

L'article 2 de la présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

5 octobre 2009.

Christiane VIENNE.
Caroline DÉsir.
Olga ZRIHEN.