

# BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2002-2003

13 NOVEMBER 2002

**Wetsontwerp 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 en de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect**

*Evocatieprocedure*

**AMENDEMENTEN**

Nr. 2 VAN DE HEER **D'HOOGHE**

Art. 2

**Het tweede lid van het voorgestelde artikel 1bis, § 1, vervangen als volgt:**

*« Verkoopsovereenkomsten die een in het eerste lid bedoeld beding bevatten, moeten in een afzonderlijk lid en in ander en vetter letterteken, vermelden dat de koper het recht heeft de nietigheid van dat beding in te roepen. »*

Verantwoording

Dit amendement betreft een tekstcorrectie.

*Zie:*

Stukken van de Senaat:

2-1279 - 2002/2003:

Nr. 1: Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.  
Nr. 2: Amendementen.

# SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2002-2003

13 NOVEMBRE 2002

**Projet 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 et la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte**

*Procédure d'évocation*

**AMENDEMENTS**

N° 2 DE M. **D'HOOGHE**

Art. 2

**Remplacer l'alinéa 2 de l'article 1<sup>er</sup> bis, § 1<sup>er</sup>, proposé, par ce qui suit:**

*« Le contrat de vente contenant une clause visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> doit mentionner, dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acheteur a le droit d'invoquer la nullité de cette clause. »*

Justification

Correction de texte.

*Voir:*

Documents du Sénat:

2-1279 - 2002/2003:

N° 1: Projet évoqué par le Sénat.  
N° 2: Amendements.

## Nr. 3 VAN DE HEER D'HOOGHE

## Art. 2

**Het derdelid van het voorgestelde artikel 1<sup>bis</sup>, § 1, aanvullen als volgt :**

*« en het inroepen van deze nietigheid brengt de nietigheid met zich van elke eventuele subsequeante aannemingsovereenkomst ».*

## Verantwoording

De gevolgen van de nietigheid van de clause op de eventuele volgende aannemingsovereenkomst zijn onvoldoende uitgewerkt.

Het is niet ondenkbaar dat er na het verlijden van de notariële akte met betrekking tot de grond een aannemingsovereenkomst wordt gesloten op basis van een beding dat later wordt nietig verklaard. In dit geval is het lot van de aannemingsovereenkomst mogelijk onzeker.

## Nr. 4 VAN DE HEER D'HOOGHE

## Art. 2

**Het voorgestelde artikel 1<sup>bis</sup>, § 1, aanvullen met een vierde lid, luidende :**

*« Een authentieke verkoopakte van grond kan slechts worden verleden nadat de instrumenterende ambtenaar de koper uitdrukkelijk op het bestaan van de huidige bepaling heeft gewezen. »*

## Verantwoording

Het verdient aanbeveling expliciet deze verplichting op te nemen voor de instrumenterende ambtenaar om op deze bepaling te wijzen.

Doorgaans zal dit uiteraard automatisch gebeuren, doch deze expliciete verplichting stelt een scherpere verantwoordelijkheid voor de instrumenterende ambtenaar.

## Nr. 5 VAN DE HEER D'HOOGHE

## Art. 2

**In het voorgestelde artikel 1<sup>bis</sup>, § 2, de volgende wijzigingen aanbrengen :**

**A. In het eerste lid na het woord « mag » de woorden « , op straffe van nietigheid, » invoegen.**

**B. In het tweede lid de woorden « de aannemingsovereenkomst » vervangen door de woorden « de aannemingsovereenkomst niet gesloten na het verlijden van de notariële akte met betrekking tot het perceel of de percelen ».**

## N° 3 DE M. D'HOOGHE

## Art. 2

**Compléter l'alinéa 3 de l'article 1<sup>er</sup> bis, § 1<sup>er</sup>, proposé, par les mots :**

*« et le fait d'invoquer cette nullité emporte la nullité de tout contrat d'entreprise subséquent éventuel ».*

## Justification

Les effets de la nullité de la clause sur le contrat d'entreprise ultérieur éventuel n'ont pas été suffisamment précisés.

Il n'est pas impensable qu'après la passation de l'acte notarié pour le terrain, un contrat d'entreprise soit conclu sur la base d'une clause qui serait annulée par la suite. En pareil cas, le sort du contrat d'entreprise pourrait être incertain.

## N° 4 DE M. D'HOOGHE

## Art. 2

**Compléter l'article 1<sup>er</sup> bis, § 1<sup>er</sup>, par un alinéa 4 nouveau, rédigé comme suit :**

*« Le notaire instrumentant ne peut procéder à la passation de l'acte de vente authentique d'un terrain qu'après avoir fait expressément mention de l'existence de la présente disposition. »*

## Justification

Il est recommandé de faire figurer explicitement cette obligation, qui incombe au notaire instrumentant, de rappeler la présente disposition.

Bien que le rappel en question se fasse en général de manière automatique, cette obligation explicite met davantage en relief la responsabilité du notaire instrumentant.

## N° 5 DE M. D'HOOGHE

## Art. 2

**À l'article 1<sup>er</sup> bis, § 2, proposé, apporter les modifications suivantes :**

**A. À l'alinéa 1<sup>er</sup>, entre les mots « ne peut » et les mots « être conclu », insérer les mots « , à peine de nullité, ».**

**B. À l'alinéa 2, remplacer les mots « du contrat d'entreprise » par les mots « du contrat d'entreprise qui n'a pas été conclu après la passation de l'acte notarié relatif à la parcelle ou aux parcelles, ».**

## Verantwoording

De Confederatie bouw heeft er terecht op gewezen dat de ontworpen tekst niet sluitend is in de zin dat er zou kunnen uit volgen dat een aannemingsovereenkomst, gesloten na het verlijden van de notariële akte maar voor het verstrijken van de maand na de authentieke akte, ook nietig zou kunnen verklaard worden.

Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn. Dit amendement brengt de nodige duidelijkheid.

## Nr. 6 VAN DE HEER D'HOOGHE

## Art. 4

**Inditartikelde woorden « 30 juni 2002 » vervangen door de woorden « 30 november 2002 ».**

## Verantwoording

De huidige overgangsregeling is eerder in het voordeel van een aantal grote markspelers, aangezien blijkt dat deze beter in staat zijn in te spelen op de juridische actualiteit en sneller evoluties in de wetgeving detecteren en opvangen.

Een ruimere overgangsmaatregel kan eventuele distorsies in de markt in het nadeel van de kleinere actoren, gedeeltelijk helpen ondervangen.

Jacques D'HOOGHE.

## Justification

La Confédération de la construction a souligné à juste titre que le texte en projet n'est pas satisfaisant, en ce sens qu'il pourrait en découler qu'un contrat d'entreprise conclu après la passation de l'acte notarié mais avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique, pourrait également être déclaré nul.

Tel ne saurait être le but poursuivi. Le présent amendement clarifie ce point comme il convient.

## N° 6 DE M. D'HOOGHE

## Art. 4

**À cet article, remplacer les mots « 30 juin 2002 » par les mots « 30 novembre 2002 ».**

## Justification

Le régime transitoire actuel avantage plutôt un certain nombre d'opérateurs importants, dès lors qu'ils sont mieux à même de réagir à l'actualité juridique et plus prompts à détecter les évolutions de la législation et à s'y adapter.

Une mesure transitoire plus large permettrait d'éviter en partie les distorsions éventuelles sur le marché au détriment des opérateurs de taille plus modeste.