

BELGISCHE SENAAAT

 ZITTING 2002-2003

26 MAART 2003

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

AMENDEMENTENNr. 8 VAN DE HEER **RAMOUDT**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 1 bis de paragrafen 1, 2 en 3 vervangen door één enkele paragraaf, luidende :

« § 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.

 Zie:

Stukken van de Senaat:

2-1279 - 2002/2003:

Nr. 1: Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.
Nrs. 2 tot 4: Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

 SESSION DE 2002-2003

26 MARS 2003

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

AMENDEMENTSN° 8 DE M. **RAMOUDT**

Art. 2

À l'article 1^{er} bis proposé, remplacer les §§ 1^{er}, 2 et 3 par un paragraphe unique rédigé comme suit :

« § 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.

 Voir:

Documents du Sénat:

2-1279 - 2002/2003:

N° 1: Projet évoqué par le Sénat.
N°s 2 à 4: Amendements.

Met een 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 een maand na het verlijden van de authentieke akte.»

Verantwoording

De principes van de paragrafen 1, 2 en 3 van artikel 2 van het wetsontwerp worden in dit amendement uitgewerkt in één enkele paragraaf die duidelijk de draagwijdte ervan synthetiseert: de notie «verbintenis om een huis te bouwen» omvat zowel de hypothese van een beding waardoor de koper in het verkoopcompromis van een perceel grond (§ 1 van het wetsontwerp) verbonden wordt, als die van een aannemingsovereenkomst (§ 2 van het wetsontwerp).

Overigens, de bepaling — die uitsluitend in § 1 van artikel 1bis is opgenomen — dat de overeenkomst «in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens» moet vermelden «dat de koper het recht heeft de nietigheid van het met het eerste lid strijdige beding in te roepen», is in ieder geval slecht geformuleerd daar de koper niet de nietigheid van een «met het eerste lid strijdige beding» zal inroepen, maar wel van een beding dat door het eerste lid wordt bedoeld. Bovendien lijkt ze uiteindelijk overbodig: enerzijds omdat de schending van deze verplichting niet anders kan worden gesanctioneerd dan door de nietigheid waardoor het beding hoe dan ook aangetast is, ongeacht of die verplichting nu al dan niet werd nageleefd, en anderzijds omdat de authentieke akte in ieder geval de tekst van het wetsontwerp moet vermelden waardoor de koper over zijn recht om de nietigheid in te roepen binnen een maand ná het verlijden van de akte wordt ingelicht.

Ten slotte impliceert de bepaling dat de koper ten vroegste na het verlijden van de authentieke akte een aannemingsovereenkomst mag sluiten, vanuit legistiek oogpunt, dat de nietigheid de voordien gesloten aannemingsovereenkomst beoogt. Het zou trouwens zinloos zijn te voorzien in de vernietigbaarheid van een contract dat ná het verlijden van de akte werd gesloten: in geval van een eventuele antidatering (die evengoed een nog veel latere datum zou kunnen aanduiden), kan de koper voor de notaris de antidatering van het contract laten acteren alsook ... het feit dat hij er de nietigheid van inroept of zich het recht voorbehoudt om dit te doen!

Nr. 9 VAN DE HEER RAMOUDT

Art. 2

Het voorgestelde artikel 1bisaanvullen met een § 6 (nieuw), luidende:

« § 6. Onderhavig artikel is niet van toepassing op de verkoop op plan van huizen in toepassing van onderhavige wet door de bouwpromotor die beschikt over een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van verscheidene huizen tegelijk overeenkomstig de gewestelijke wetgeving inzake ruimtelijke ordening.»

Est assimilé à un engagement de construire, tout engagement de l'acheteur à négociier 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 un mois après la passation de l'acte authentique.»

Justification

Le présent amendement développe les principes contenus dans les §§ 1^{er}, 2 et 3 de l'article 2 du projet de loi dans un paragraphe unique, qui en synthétise clairement la portée: la notion d'«engagement à construire une maison» englobe l'hypothèse d'une clause qui lie l'acheteur dans le compromis de vente d'une parcelle de terrain (§ 1^{er} du projet de loi) et celle d'un contrat d'entreprise (§ 2 du projet de loi).

D'ailleurs, la disposition — qui figure exclusivement au § 1^{er} de l'article 1^{er}bis — selon laquelle le contrat doit «mentionner, dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acheteur a le droit d'invoquer la nullité de la clause contraire à l'alinéa 1^{er}» est de toute manière mal formulée, car l'acheteur invoquera la nullité non pas d'une «clause contraire à l'alinéa 1^{er}», mais d'une clause visée à l'alinéa 1^{er}. En outre, elle paraît finalement superflue, d'une part, parce que la violation de l'obligation en question ne peut être sanctionnée que par la nullité, ce qui porte de toute façon atteinte à la clause, que cette obligation ait ou non été respectée, et, d'autre part, parce que l'acte authentique doit en tout cas mentionner le texte du projet de loi qui vise à ce que l'acheteur soit informé de son droit d'invoquer la nullité dans le moins de la passation de l'acte.

Enfin, la disposition selon laquelle l'acheteur peut conclure un contrat d'entreprise au plus tôt après la passation de l'acte authentique implique, du point de vue légistique, que la nullité visé le contrat d'entreprise conclu précédemment. Il serait d'ailleurs absurde de prévoir la nullité d'un contrat qui aurait été conclu après la passation de l'acte: en cas d'«antidatage» (on pourrait tout aussi bien mentionner une date beaucoup plus tardive), l'acheteur peut faire acter devant le notaire que le contrat a été antidaté et ... qu'il en invoque la nullité ou se réserve le droit de l'invoquer!

N° 9 DE M. RAMOUDT

Art. 2

Compléter l'article 1^{er}bis proposé par un § 6 (nouveau) rédigé comme suit:

« § 6. Le présent article n'est pas applicable à la vente sur plan de maisons, en application de la présente loi, par le promoteur immobilier qui dispose d'un permis d'urbanisme permettant la construction simultanée de plusieurs maisons, conformément à la législation régionale en matière d'aménagement du territoire.»

Verantwoording

Justification

Naar aanleiding van de bespreking van het amendement nr. 20 in de bevoegde kamercommissie, waarin een vrijstelling van het verbod van koppelverkoop wordt voorgesteld voor groepswoonbouwprojecten, werd door de indiener van het wetsontwerp, de heer Bourgeois, evenals andere commissieleden gesteld dat de groepswoonbouwprojecten de wet kunnen uithollen, maar dat de vrijstelling van het verbod voor de verkoop op plan van huizen overeenkomstig de wet-Breyne wel in overweging kan genomen worden.

«Als het de bedoeling is om stelselmatig de aan een verkavelingsvergunning onderworpen projecten te vervangen door groepswoonbouwprojecten, dan holt dit de nieuwe wet volledig uit omdat zij *de facto* de koppelverkoop zal toelaten.»

De bouwpromotor kan immers bij de stedenbouwkundige diensten, met het oog op een vergunning, gewoon verklaren dat hij een groepswoonbouwproject indient, waarop de wet — indien het amendement nr. 20 wordt aangenomen — niet van toepassing zal zijn.

Het amendement zou eventueel nog aanvaardbaar zijn indien het de collectieve bouw door de bouwpromotor toelaat en hem, net zoals bij sociale huisvestingsmaatschappijen, na de realisering ervan, toestaat de woningen ook te verkopen. In dat geval verkoopt hij de grond en een afgewerkt huis, wat dan als een verkoop op plan kan worden beschouwd (toepassing van de wet-Breyne)» (stuk Kamer, nr. 50-1201/12).

Ook andere commissieleden zijn van oordeel dat de verkoop op plan van huizen onder de wet-Breyne moet kunnen vrijgesteld worden van het verbod tot koppelverkoop.

«De heer Thierry Giet (PS) vraagt dat de reeds in de commissie aangenomen tekst zijn draagwijdte en coherentie zou behouden. Meer preciseringen zijn evenwel noodzakelijk, meer in het bijzonder omtrent de toepasselijke gewestelijke wetgeving. Hij onderscheidt drie hypothesen:

— Een particulier koopt van een bouwpromotor een bouwgrond waarbij die een aannemingsovereenkomst koppelt aan die verkoop. Deze hypothese valt onder toepassing van de nieuwe wetsbepalingen houdende verbod op koppelverkoop.

— Een particulier koopt een perceel in een verkaveling. De koper koppelt hieraan de voorwaarde dat hij de bouwwerken voor het huis zal uitvoeren. Per perceel dient in dat geval overigens een bouwvergunning te worden gevraagd. Ook in deze hypothese geldt de toepassing van het wetsvoorstel. Indien het amendement dit beoogt te onttrekken aan het toepassingsgebied ervan, dan heeft de eerste in de commissie aangenomen tekst nog weinig zin, omdat hij volledig wordt uitgehouden.

— Een bouwpromotor vraagt één stedenbouwkundige vergunning voor een geheel van te bouwen huizen op verschillende percelen (de gevraagde vergunning geldt voor het bouwen), waarbij hij ze verkoopt alvorens ze te hebben gebouwd. Deze hypothese vormt in feite een verkoop op plan. Volgens de spreker heeft het amendement betrekking op deze laatste hypothese, daar de eerste aangenomen tekst van de nieuwe wetsbepalingen moeilijk toepasbaar lijkt te zijn in dat geval. De beslissing tot bouwen wordt immers genomen voorafgaandelijk aan de verkoop van de bouwgrond. Indien het deze hypothese is die wordt bedoeld in het amendement, dan lijkt dit eventueel aanvaardbaar te zijn.

De eerste twee hypothesen dienen echter onder de toepassing te blijven ressorteren van de aangenomen tekst van het wetsvoorstel» (stuk Kamer, nr. 50-1201/12).

Het amendement werd in het verleden niet aangepast aan deze opmerkingen. Na toepassing van het advocatierecht door de Senaat, werd enkel een amendement ingediend (stuk Senaat,

À l'occasion de la discussion de l'amendement n° 20 au sein de la commission compétente de la Chambre, au cours de laquelle on a proposé d'exempter les projets de logements groupés de l'interdiction de la vente couplée, l'auteur du projet de loi, M. Bourgeois, a affirmé comme d'autres commissaires, que les projets de logements groupés vident la loi de la substance, mais qu'on pourrait néanmoins envisager de lever l'interdiction pour la vente sur plan de maisons conformément à la loi Breyne.

«Si l'objectif est de remplacer systématiquement les projets soumis à un permis de lotissement par des projets de logements groupés, l'amendement à l'examen viderait entièrement la nouvelle loi de sa substance, étant donné qu'il autoriserait *de facto* la vente couplée.

Le promoteur immobilier qui souhaite obtenir un permis peut en effet déclarer simplement aux services de l'urbanisme qu'il dépose un projet de logements groupés, auquel la loi — si l'amendement n° 20 est adopté — ne s'applique pas.

L'amendement pourrait éventuellement encore être accepté s'il autorisait le promoteur à réaliser des constructions collectives et ensuite, tout comme pour les sociétés de logements sociaux, à également vendre les habitations. Dans ce cas, il vend le terrain et une maison achevée, ce qui peut alors être considéré comme une vente sur plan (application de la loi Breyne)» (doc. Chambre, n° 50-1201/12).

D'autres commissaires estiment également que la vente sur plan qui tombe dans le champ d'application de la loi Breyne doit être exemptée de l'interdiction de la vente couplée.

«M. Thierry Giet (PS) demande que le texte déjà adopté en commission conserve sa portée et sa cohérence. Il est toutefois nécessaire de préciser certains points, plus particulièrement en ce qui concerne la législation régionale applicable. Il distingue trois hypothèses:

— Un particulier achète un terrain à bâtir à un promoteur qui subordonne cette transaction à un contrat d'entreprise. Cette hypothèse relève du champ d'application des nouvelles dispositions légales interdisant les ventes couplées.

— Un particulier achète une parcelle d'un lotissement. Le vendeur subordonne la vente à la condition qu'il exécute les travaux de construction de l'habitation. Dans ce cas, il faut d'ailleurs demander un permis de bâtir par parcelle. La proposition de loi est également applicable dans cette hypothèse. Si l'amendement vise à soustraire ce genre de cas au champ d'application de la proposition de loi, le premier texte adopté en commission n'aurait plus guère de sens, étant donné qu'il serait complètement vidé de sa substance.

— Un promoteur demande un permis d'urbanisme pour un ensemble d'habitations à construire sur différentes parcelles (le permis demandé s'applique à la construction), qu'il vend avant de les avoir construites. Cette hypothèse correspond en fait à une vente sur plan.

Les deux premières hypothèses doivent toutefois continuer à relever du champ d'application du texte adopté de la proposition de loi» (doc. Chambre, n° 50-1201/12).

L'amendement n'a pas été adapté à ces remarques. Après que le Sénat eut fait usage de son droit d'évocation, on n'a déposé qu'un seul amendement (doc. Sénat, n° 2-1279/2) qui définit la

nr. 2-1279/2) waarin een definitie wordt verleend van «groepswoonbouw». Naar aanleiding van de hoorzitting van 12 maart 2003 is evenwel gebleken dat de federale wetgever niet bevoegd is om zelf een definitie van groepswoonbouw vast te stellen, maar dat dit aan de onderscheiden gewesten toekomt op basis van hun bevoegdheid inzake ruimtelijke ordening. Het amendement voorzagt bovendien niet in een uitzondering specifiek voor de verkoop op plan van huizen onder de toepassing van de wet-Breyne.

Via huidig amendement wordt de verkoop op plan van huizen onder de wet Breyne niet onderworpen aan het verbod van koppelverkoop indien deze verkoop gebeurt in het kader van een bouwproject waarbij de bouwpromotor reeds beschikt over één stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van verscheidene woningen. De definitie van een groepswoonbouwproject werd bovendien achterwege gelaten, maar er werd eenvoudig verwezen naar de gewestelijke regeling waarin de mogelijkheid bestaat om één stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor de bouw van verscheidene woningen.

Het amendement komt aldus tegemoet aan een gerechtvaardigde bekommernis. Vooral in het Vlaamse Gewest zal dit de bouw van sociale woningen onder het stelsel van het sociaal woonkrediet blijven mogelijk maken. In dat verband moet erop gewezen worden dat een private projectontwikkelaar thans de mogelijkheid heeft sociale woningen te realiseren in de zin van het besluit van de Vlaamse regering van 11 januari 1995 houdende de voorwaarden betreffende de sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van woningen, zoals gewijzigd bij besluit van 17 juni 1997 en laatst gewijzigd bij besluit van 29 november 2002. Een sociale woning kan inderdaad door een private projectontwikkelaar gebouwd worden in de zin van dit besluit. Meestal gebeurt dit in het kader van een gezamenlijk bouwproject op basis van één stedenbouwkundige vergunning, waarbij de verkoop van de woningen afhankelijk wordt gesteld van het verkrijgen van een sociaal woonkrediet door de kandidaat-koper, hetgeen inhoudt dat het om een «sociale woning» dient te gaan in de zin van voornoemd besluit. Dit houdt in dat de maximale verkoopwaarde van de woning 89 000 euro dient te bedragen, bedrag dat geïndexeerd wordt. Bovendien zou het strijdig zijn met het gelijkheidsbeginsel om het verbod van koppelverkoop niet toe te passen op de verkoop op plan van sociale koopwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen en dit verbod wel toe te passen op de verkoop van «sociale woningen» door de private sector in de zin van voornoemd besluit. Dit amendement wenst deze ongelijkheid ongedaan te maken.

Nr. 10 VAN DE HEER RAMOUDT

Art. 2

Het voorgestelde artikel 1 *bis* aanvullen met een § 7 (nieuw), luidende :

« § 7. *Onderhavig artikel is niet van toepassing op de overeenkomsten gesloten door de overheid of door de rechtspersonen die zij opricht of waarin zij participeert.* »

Verantwoording

Naar aanleiding van de hoorzitting van 12 maart 2003 in de bevoegde senaatscommissie is gebleken dat sommige publiek-private samenwerkingsverbanden in de sector van de koopwoningen in het gedrang zullen gebracht worden door het verbod van

«construction de logements groupés». Toutefois, l'audition du 12 mars 2003 a fait apparaître que le législateur fédéral n'est pas compétent pour définir la construction de logements groupés, et que c'est aux diverses régions qu'il appartient de le faire, et ce, en vertu de leurs compétences en matière d'aménagement du territoire. En outre, l'amendement ne prévoyait aucune exception spécifique pour la vente sur plan de maisons en application de la loi Breyne.

Le présent amendement vise à soustraire la vente sur plan de maisons qui tombe sous l'application de la loi Breyne à l'interdiction de la vente couplée si cette vente a lieu dans le cadre d'un projet immobilier pour lequel le promoteur immobilier dispose déjà d'un permis d'urbanisme permettant la construction de plusieurs habitations. Qui plus est, on a laissé de côté la définition du projet de construction de logements groupés et on a tout simplement fait référence aux règles régionales qui prévoient la possibilité de demander un permis d'urbanisme pour la construction de plusieurs logements.

L'amendement répond donc à une préoccupation justifiée. En Région flamande surtout, il continuera à permettre la construction de logements sociaux sous le régime du crédit-logement social. À cet égard, il faut attirer l'attention sur le fait qu'un maître de l'ouvrage privé peut actuellement construire des logements sociaux au sens de l'arrêté du gouvernement flamand du 11 janvier 1995 portant les conditions des prêts sociaux garantis par la région pour la construction, l'achat ou la transformation de logements (*traduction*) modifié par l'arrêté du 17 juin 1997 et modifié en dernier lieu par l'arrêté du 29 novembre 2002. En effet, un maître de l'ouvrage privé peut construire un logement social au sens de cet arrêté. Cette construction a lieu le plus souvent dans le cadre d'un projet de construction commun, sur la base d'un seul permis d'urbanisme, la vente étant soumise à l'obtention d'un crédit-logement social par le candidat acheteur, ce qui implique qu'il doit s'agir d'un logement social au sens de l'arrêté précité. Cela implique que la valeur vénale maximale de l'habitation ne peut excéder un montant indexé de 89 000 euros. En outre, il serait contraire au principe d'égalité de ne pas appliquer l'interdiction de la vente couplée à la vente sur plan de logements sociaux par les sociétés de logement social, et de l'appliquer, au contraire, à la vente de logements sociaux par le secteur privé au sens de l'arrêté précité. Le présent amendement vise à supprimer cette inégalité.

N° 10 DE M. RAMOUDT

Art. 2

Compléter l'article 1^{er} *bis* proposé par un § 7 (nouveau), rédigé comme suit :

« § 7. *Le présent article n'est pas applicable aux contrats conclus par les pouvoirs publics ou par les personnes morales créées par les pouvoirs publics ou dans lesquelles ces derniers détiennent une participation.* »

Justification

Lors de l'audition du 12 mars 2003 organisée dans le cadre de la commission compétente du Sénat, il est apparu que certains partenariats public/privé dans le secteur de la vente d'habitations seront mis en péril par l'interdiction de la vente couplée. L'on peut

koppelverkoop. Hier kan in concreto verwezen worden naar de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In de overige gewesten kunnen er zich eveneens problemen voordoen, inzonderheid in het kader van de werkzaamheden van de autonome gemeentebedrijven. Het Vlaams Parlement heeft op 21 februari 2003 een decreet goedgekeurd waarin het autonoom gemeentebedrijf gerechtigd is om na machtiging door de Vlaamse regering over te gaan tot de onteigeningen die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van zijn doelstellingen (*Belgisch Staatsblad* van 10 maart 2003). Tijdens de parlementaire voorbereiding werd gesteld dat verschillende gemeenten reeds gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om gemeentelijke of stedelijke ontwikkelingsbedrijven op te richten belast met het grond- en pandenbeleid, het woonbeleid, het patrimoniumbeheer en/of een overkoepelend ontwikkelingsbeleid, waarbij het autonome bedrijf als het ware optreedt als een gemeentelijk of stedelijk ontwikkelingsagentschap. Deze ontwikkelingsagentschappen hebben een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid en beschikken over eigen besluitvormingsorganen, maar behouden steeds het karakter van openbare instelling. Aangezien het gemeentelijk woonbeleid niet denkbaar is zonder de mogelijkheid tot onteigening, werd deze onteigeningsbevoegdheid recent verleend (Vlaams Parlement, 2002-2003, 1433, nr. 1, 2). Het valt te verwachten dat deze autonome gemeentebedrijven in de toekomst op grote schaal zullen ingezet worden om het gemeentelijk of stedelijk woonbeleid te ondersteunen.

Indien de autonome gemeentebedrijven koopwoningen op de markt brengen vallen zij in principe onder het toepassingsgebied van de wet-Breyne. Tijdens de parlementaire voorbereiding bij de wet-Breyne werd hierover weliswaar niet gedebatteerd — aangezien deze techniek in 1971 nog niet bestond — maar er werd wel discussie gevoerd over de noodzaak om ook OCMW's op te nemen bij de uitzonderingsgevallen waarop de wet-Breyne niet van toepassing is. Er werd toen geoordeeld dat een uitdrukkelijke opname van de OCMW's bij de uitzonderingen niet vereist is, aangezien deze instellingen — in tegenstelling tot gemeenten, intercommunales en sociale huisvestingsmaatschappijen — niet bouwen om te verkopen, maar uitsluitend om te verhuren (stuk Kamer, 1970-1971, nr. 1017, 2, 4). *A contrario* dient men hieruit af te leiden dat overheidsinstellingen die bouwen om te verkopen in principe onderworpen zijn aan de Wet Breyne, tenzij zij uitdrukkelijk uit het toepassingsgebied ervan worden uitgesloten.

Aangezien de autonome gemeentebedrijven van de gemeenten onderscheiden rechtspersoonlijkheid bezitten en zij door de wet-Breyne niet uitdrukkelijk uitgesloten worden uit het toepassingsgebied ervan, kunnen zich dus problemen voordoen inzake het verbod van koppelverkoop, inzonderheid in het kader van publiek private samenwerkingsverbanden.

Een concreet voorbeeld zal dit verduidelijken:

Het autonoom gemeentebedrijf is eigenaar van een bouwgrond of van een verlaten pand en verleent een opstalovereenkomst aan een bouwpromotor of een aannemer. Het gemeentebedrijf verleent de bouwpromotor de mogelijkheid om op zijn grond, zo nodig, infrastructuur aan te leggen (wegen en nutsvoorzieningen) en saneringswerken uit te voeren, en om een woningbouwproject te realiseren.

De bouwpromotor of de aannemer zal in voorkomend geval de infrastructuur aanleggen en daarna de woningen bouwen conform de verleende stedenbouwkundige vergunning.

Het gemeentebedrijf verleent de bouwpromotor/aannemer het recht om met derden hetzij aannemingsovereenkomsten af te sluiten voor het bouwen van een woning, hetzij woningen op plan te verkopen.

Een «verkoop op plan» is de verkoop van een nog te bouwen woning; in tegenstelling met de aannemingsovereenkomst moet

se référer concrètement au cas de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Des problèmes peuvent également se poser dans les autres régions, en particulier dans le cadre des activités des régies communales autonomes. Le Parlement flamand a approuvé, le 21 février 2003, un décret habitant la régie communale autonome à procéder, avec l'accord du gouvernement flamand, aux expropriations qui sont nécessaires à la réalisation de son objet (*Moniteur belge* du 10 mars 2003). Il a été dit durant les travaux préparatoires que plusieurs communes ont fait usage de la faculté de créer des sociétés de développement communal ou urbain, chargées de la politique foncière et immobilière, de la politique du logement, de la gestion du patrimoine et/ou d'une politique faïtière de développement, la régie autonome agissant en quelque sorte en qualité d'agence de développement communal ou urbain. Ces agences de développement ont une personnalité juridique distincte et disposent d'organes décisionnels spécifiques, mais elles conservent toujours leur caractère d'organisme public. Dès lors que la politique communale en matière de logement n'est pas envisageable sans la faculté de procéder à des expropriations, ce pouvoir d'expropriation a été accordé récemment (Parlement flamand, 2002-2003, 1433, n° 1, 2). L'on peut s'attendre à ce qu'à l'avenir il soit abondamment fait usage de ces régies communales autonomes en vue de soutenir la politique du logement des communes et des villes.

Si les régies communales autonomes commercialisent des habitations, elles sont en principe soumises à la loi Breyne. Cette question n'a certes pas été débattue durant les travaux préparatoires de la loi Breyne — étant donné que cette technique n'existait pas encore en 1971 — mais on a en revanche discuté de la nécessité de faire figurer les CPAS dans la liste des exceptions auxquelles la loi Breyne ne serait pas applicable. L'on a estimé à l'époque qu'il n'était pas nécessaire d'ajouter explicitement les CPAS à la liste des exceptions étant donné que ces organismes — à l'inverse des communes, des intercommunales et des sociétés de logement social — ne construisent pas pour vendre mais seulement pour louer (doc. Chambre, 1970-1971, n° 1017, 2, 4). Il s'ensuit *a contrario* que les organismes publics qui construisent pour vendre sont en principe soumis à la loi Breyne, sauf s'ils ont été explicitement exclus de son champ d'application.

Comme les régies communales autonomes jouissent d'une personnalité juridique distincte de celle des communes et qu'elles ne sont pas exclues explicitement du champ d'application de la loi Breyne, des problèmes peuvent se poser en ce qui concerne l'interdiction de la vente couplée, notamment dans le cadre de partenariats public/privé.

Un exemple concret permettra de préciser notre propos :

La régie communale autonome est propriétaire d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble abandonné et accorde un contrat de superficie à un promoteur immobilier ou à un entrepreneur. La régie communale accorde au promoteur immobilier ou à l'entrepreneur la faculté d'aménager sur son terrain une infrastructure (voirie et équipements utilitaires) et de réaliser un projet de construction d'habitations.

Le promoteur ou l'entrepreneur effectuera, le cas échéant, les travaux d'infrastructure et construira ensuite les habitations conformément au permis d'urbanisme délivré.

La régie communale accorde au promoteur immobilier ou à l'entrepreneur le droit de conclure avec des tiers, soit des accords d'entreprise pour la construction d'une habitation, soit pour vendre des habitations sur plan.

Une «vente sur plan» est la vente d'une habitation encore à construire; à l'inverse du contrat d'entreprise, la vente doit

de verkoop steeds gebeuren bij authentieke akte om tegenstelbaar te zijn aan derden. Een verkoop op plan wordt meestal voorafgegaan door een «compromis», waarin dan duidelijk wordt afgesproken wanneer de authentieke akte zal worden opgesteld en door welke notaris dit zal gebeuren.

Het gemeentebedrijf verbindt zich er dan ten aanzien van de bouwpromotor toe om het aandeel van de grond waarop de woning zal gebouwd worden te verkopen aan de derde op het ogenblik dat de projectontwikkelaar of de aannemer een verkoop op plan (compromis) of een aannemingsovereenkomst sluit met deze derde.

De bouwheer zal uiteraard slechts bereid zijn aannemingsovereenkomsten of verkopen op plan te sluiten met de aannemer/bouwpromotor indien hij eigenaar wordt van de grond waarop zal gebouwd worden.

De prijs van elk grondaandeel wordt voorafgaandelijk vastgelegd door het gemeentebedrijf, al dan niet in overleg met de bouwpromotor/aannemer. Het gemeentebedrijf kan een sociaal grond- en woonbeleid voeren door enerzijds de prijs van de grond relatief laag te houden en anderzijds in de opstalovereenkomst te bedingen dat zij de mogelijkheid heeft om zelf kandidaat-bouwheren voor te stellen; in sommige gevallen is een sociaal grond- en/of woonbeleid niet wenselijk bijvoorbeeld omdat er in de buurt reeds voldoende sociale kavels zijn of omdat het project zich daartoe niet leent; het gemeentebedrijf beslist dus zelf over de prijs die zij voor haar grond wenst te verkrijgen. De bouwpromotor kunnen dit dus niet zelf vaststellen, vermits zij geen eigenaar van de grond zijn.

Op het ogenblik dat de bouwpromotor/aannemer met kandidaat-bouwheren onderhandelen is de grondprijs dus reeds gekend. Indien de kandidaat-bouwheer akkoord is, sluit hij een aannemingsovereenkomst voor de bouw van een woning met de aannemer of een verkoop op plan met de projectontwikkelaar (compromis). Terzelfder tijd wordt een overeenkomst gesloten voor de aankoop van een grondaandeel (eveneens bij compromis).

De verkoop van de grond wordt dan volgens de overeenkomst later vastgesteld bij authentieke akte door de notaris. Indien op de grond een woning op plan wordt verkocht, wordt dit tegelijkertijd in dezelfde authentieke akte vastgesteld om tijd en kosten te besparen.

Alle partijen zijn tevreden: het gemeentebedrijf omdat haar grond een meerwaarde — al dan niet «sociale» meerwaarde in het kader van een sociaal grond- en woonbeleid — heeft gekregen zonder dat zij zelf de inspanningen heeft moeten leveren; de bouwpromotor of aannemer omdat hij gronden kan ontwikkelen zonder deze eerst te moeten verwerven en de consument omdat hij snel een woning kan betrekken op een grond die in veel gevallen is aangeworven voor een betaalbare prijs, zeker in het kader van publiek-private samenwerkingsprojecten.

Aangezien de aannemingsovereenkomst of de overeenkomst voor de verkoop op plan van een woning volgens artikel 2 van de wet ten vroegste kan worden afgesloten op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte van de verkoop van het grond en de kandidaat-bouwheer tot een maand na die akte de mogelijkheid heeft om de nietigheid in te roepen van de aannemingsovereenkomst of een met die aannemingsovereenkomst gelijkgestelde rechtshandeling (bedoeld wordt: de koop op plan van een huis), betekent dit de doodsteek van dergelijke projecten. Nochtans vormen zij op heden praktisch de enige manier om publiek-private samenwerkingsverbanden in de koopsector tot stand te brengen.

Dit amendement is bedoeld om deze problemen te vermijden. Anderzijds dient enkel het verbod van koppelverkoop te worden uitgesloten en niet de volledige wet-Breyne, aangezien een ernstige

toujours avoir lieu par acte authentique pour être opposable à des tiers. Une vente sur plan est précédée, en règle générale, d'un «compromis» qui prévoit clairement la date à laquelle l'acte authentique sera établi, ainsi que le notaire instrumentant.

La régie communale s'engage alors envers le promoteur ou envers l'entrepreneur à vendre au tiers la parcelle de terrain sur laquelle le logement sera construit, ce au moment où le promoteur ou l'entrepreneur conclura avec ce tiers une vente sur plan (compromis) ou un contrat d'entreprise.

Le maître d'ouvrage ne sera évidemment disposé à conclure avec l'entrepreneur ou avec le promoteur les contrats d'entreprise ou les ventes sur plan que pour autant qu'il devienne propriétaire du terrain sur lequel les constructions seront érigées.

Le prix de chaque parcelle est fixé préalablement par la régie communale, le cas échéant en concertation avec le promoteur ou l'entrepreneur. La régie communale peut mener une politique foncière et de logement à dimension sociale, d'une part, en maintenant les prix à un niveau relativement bas et, d'autre part, en stipulant dans le contrat de superficie qu'elle a la faculté de proposer elle-même les candidats-maîtres d'ouvrage; dans certains cas, une politique foncière et/ou immobilière à dimension sociale n'est pas souhaitable — par exemple parce qu'il y a déjà suffisamment de lotissements sociaux dans les environs ou parce que le projet ne s'y prête pas; c'est donc la régie communale qui décide du prix auquel elle souhaite acquérir ses terrains. Le promoteur ne peut dès lors pas fixer lui-même ce prix, n'étant pas propriétaire du terrain.

Au moment où le promoteur ou l'entrepreneur négocie avec des candidats maîtres d'ouvrage, le prix du terrain est donc d'ores et déjà connu. Si le candidat maître d'ouvrage est d'accord, il conclut le contrat d'entreprise pour la construction d'un logement avec l'entrepreneur, ou alors une vente sur plan avec le promoteur (compromis). Simultanément, un accord est conclu pour l'acquisition d'une parcelle (également par voie de compromis).

La vente du terrain est ensuite fixée dans la convention à une date ultérieure, par acte authentique devant notaire. Si sur le terrain concerné, une habitation est vendue sur plan, cela est constaté d'emblée dans ce même acte authentique, afin de gagner du temps et d'éviter des frais.

Toutes les parties concernées sont satisfaites: la régie communale, parce que son terrain a acquis une plus-value — le cas échéant «sociale» dans le cadre d'une politique foncière sociale — sans avoir dû fournir elle-même un effort, le promoteur professionnel ou l'entrepreneur parce qu'il peut développer des terrains sans devoir d'abord les acquérir, et le consommateur parce qu'il peut occuper rapidement un logement sur un terrain qui, dans bon nombre de cas, a été acquis à un prix abordable, ce certainement dans le cadre de projets de coopération entre les secteurs public et privé.

Dès lors que, selon l'article 2 de la loi, le contrat d'entreprise ou le contrat de vente sur plan d'une habitation peut être conclu au plus tôt au moment de la passation de l'acte authentique de vente du terrain, et que le candidat maître d'ouvrage dispose d'un délai d'un mois après la passation de l'acte pour invoquer la nullité du contrat d'entreprise ou d'un acte juridique assimilé à ce contrat d'entreprise (il faut entendre par là: l'achat sur plan d'une habitation), cela équivaut à un coup mortel porté à de tels projets. Et pourtant, ils constituent à l'heure actuelle pour ainsi dire la seule manière de réaliser les accords de coopération entre les secteurs public et privé dans le secteur du bâtiment.

Le présent amendement tend à porter remède à ces problèmes. Par ailleurs, seule l'interdiction de la vente couplée doit être exclue et pas la loi Breyne dans son intégralité, étant donné qu'un

controle qua kwaliteit en afwerking wenselijk blijft in het belang van de consument. Daarom wordt deze uitzondering ingeschreven in artikel 1bis en niet in artikel 2 van de wet-Breyne.

Nr. 11 VAN DE HEER RAMOUDT

Art. 3

Dit artikel vervangen als volgt :

«Art. 3 — In artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, wordt het woord «particulieren» vervangen door de woorden «natuurlijke of de privaats- of publiekrechtelijke rechtspersonen.»

Verantwoording

Artikel 3 van het wetsontwerp wijzigt artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 als volgt:

«De Staat, de provincies, de gemeenten, de openbare instellingen en de titularissen van een bouwvergunning, moeten een beroep doen op de medewerking van een architect voor het opmaken van de plannen en de controle op de uitvoering der werken, voor welke door wetten (...) een voorafgaande aanvraag om toelating tot bouwen is opgelegd.» Die wijziging werd verantwoord als een verduidelijking («voortaan is het duidelijk dat diegene die een bouwvergunning aanvraagt en kreeg verplicht is om een beroep te doen op een architect, ongeacht of het om een particulier, dan wel om een vennootschap gaat», stuk Kamer, nr. 50-1201/003, blz. 2). Dientengevolge is het juist om het woord «particulieren» te vervangen door «natuurlijke of de privaats- of publiekrechtelijke rechtspersonen».

Nr. 12 VAN DE HEER RAMOUDT

Art. 4

Dit artikel vervangen als volgt :

«Art. 4. — Artikel 2 van deze wet treedt in werking op de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, behoudens wat betreft de bouwgronden waarvan de authentieke akte van de aankoop door de verkoper uiterlijk op 1 april 2003 geregistreerd was. Voor die gronden wordt de inwerkingtreding van artikel 2 vastgesteld op 1 april 2005.»

Verantwoording

Een dwingende wet is onmiddellijk van toepassing op de toekomstige gevolgen van rechtssituaties die ontstaan zijn vóór haar inwerkingtreding en die zich ontwikkelen onder de nieuwe wet.

In het kader van artikel 1bis van het wetsontwerp, kan de nietigheid worden ingeroepen (wanneer de betrokken grond door de verkoper verworven werd bij een na 30 juni 2002 geregistreerde akte) van de verkopen op plan die rechtsgeldig zijn gesloten (met inachtneming van de wet Breyne) bij onderhandse akte vóór de inwerkingtreding, maar waarvan de authentieke akte voor de notaris wordt verleden:

contrôle sérieux de la qualité et de la finition reste souhaitable dans l'intérêt du consommateur. C'est pourquoi cette exception est inscrite à l'article 1^{er}bis et non pas à l'article 2 de la loi Breyne.

N° 11 DE M. RAMOUDT

Art. 3

Remplacer cet article par la disposition suivante :

«Art. 3. — À l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, le mot «particuliers» est remplacé par les mots «personnes physiques ou les personnes morales de droit privé ou de droit public.»

Justification

L'article 3 du projet de loi modifie l'article 4 de la loi du 20 février 1939 comme suit:

«L'État, les provinces, les communes, les établissements publics et les titulaires d'un permis de bâtir doivent recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux pour lesquels les lois (...) imposent une demande préalable d'autorisation de bâtir.» Cette modification était justifiée comme étant une clarification («il sera désormais clair qu'une personne ayant demandé et reçu un permis de bâtir sera obligée de faire appel à un architecte, qu'il s'agisse d'un particulier ou d'une société», doc. Chambre, n° 50-1201/003, p. 2). Par conséquent, il serait plus exact de remplacer le mot «particuliers» par les mots «personnes physiques ou les personnes morales de droit privé ou de droit public».

N° 12 DE M. RAMOUDT

Art. 4

Remplacer cet article par la disposition suivante :

«Art. 4. — L'article 2 de la présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant sa publication au Moniteur belge, sauf en ce qui concerne les terrains à bâtir dont l'acte authentique d'acquisition par le vendeur a été enregistré au plus tard le 1^{er} avril 2003. Pour ces terrains, l'entrée en vigueur de l'article 2 est fixée au 1^{er} avril 2005.»

Justification

Une loi contraignante est immédiatement applicable aux conséquences futures des situations juridiques qui sont apparues avant son entrée en vigueur et qui se développent sous la nouvelle loi.

En application de l'article 1^{er}bis de la loi du 9 juillet 1971, on peut invoquer la nullité (lorsque le terrain en question a été acquis par le vendeur par un acte enregistré après le 30 juin 2002) des ventes sur plan qui ont été conclues valablement (c'est-à-dire dans le respect de la loi «Breyne») par acte sous seing privé avant l'entrée en vigueur, mais dont l'acte authentique notarié est passé:

— na de inwerkingtreding (de akte moet de tekst van artikel 1*bis* vermelden);

— vóór de inwerkingtreding (de akte zal geen melding maken van de tekst), terwijl de maand waarover de koper beschikt om de nietigheid in te roepen, nog niet is verstreken op de datum van inwerkingtreding (de akte wordt bijvoorbeeld verleden de 9e dag volgend op de publicatie in het *Belgisch Staatsblad*: de koper heeft een maand tijd vanaf de 10e dag, dag van de inwerkingtreding).

Hetzelfde geldt voor de beloften en de bedingen ten behoeve van derden die rechtsgeldig zijn aangegaan (met inachtneming van het verbintenissenrecht en artikel 7 van de wet-Breyne) vóór de inwerkingtreding, zelfs indien deze reeds vóór deze datum geconcretiseerd werden in een overeenkomst, zo de notaris de akte na de inwerkingtreding verlijdt of zo hij die na de inwerkingtreding verlijdt maar de maand waarover de koper beschikt nog niet is verstreken op de dag van inwerkingtreding.

Die situaties kunnen in grote mate worden vermeden indien een zeker tijdsverloop georganiseerd wordt voor de inwerkingtreding wat betreft de gronden waarvan de akte van aankoop door de verkoper na 30 juni 2002 geregistreerd werd. Die datum is trouwens ondertussen helemaal voorbijgestreefd en zou naar 1 april 2003 moeten worden verschoven, zodanig dat de inwerkingtreding voor de gronden waarvan de akte van aankoop door de verkoper vóór die datum werd geregistreerd, zelf naar 1 april 2005 wordt verschoven.

Didier RAMOUDT.

— après l'entrée en vigueur (l'acte doit mentionner le texte de l'article 1^{er}*bis*);

— avant l'entrée en vigueur (l'acte ne mentionne pas ce texte), alors que le mois dont l'acheteur dispose pour invoquer la nullité n'est pas encore écoulé à la date de l'entrée en vigueur (l'acte est passé, par exemple, le 9^e jour qui suit la publication au *Moniteur belge*: l'acheteur dispose d'un délai d'un mois à compter du 10^e jour, jour de l'entrée en vigueur).

Il en va de même pour les promesses et les clauses au profit de tiers qui ont été passées valablement (dans le respect du droit des obligations et de l'article 7 de la loi «Breyne») avant l'entrée en vigueur — même si elles avaient déjà été concrétisées avant cette date par une convention — si le notaire passe l'acte après l'entrée en vigueur ou s'il le passe avant, mais que le mois dont dispose l'acheteur n'est pas encore écoulé à la date de l'entrée en vigueur.

On peut éviter largement ces situations en prévoyant un certain délai pour l'entrée en vigueur en ce qui concerne les terrains dont l'acte d'acquisition par le vendeur a été enregistré après le 30 juin 2002. Entre-temps, cette date est d'ailleurs tout à fait dépassée et il faudrait la repousser au 1^{er} avril 2003, si bien que l'entrée en vigueur pour les terrains dont l'acte d'acquisition par le vendeur a été enregistré avant cette date, devrait être fixée quant à elle au 1^{er} avril 2005.