

**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*


---

**VERSLAG**

**NAMENS DE COMMISSIE VOOR  
DE FINANCIËN EN VOOR DE  
ECONOMISCHE AANGELEGENHEDEN  
UITGEBRACHT  
DOOR DE HEER THISSEN**

---

Dit wetsontwerp werd op 25 september 2002 aangenomen door de Kamer van volksvertegenwoordigers en overgezonden aan de Senaat. De Senaat heeft

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heren De Grauwe, voorzitter; Creyelman, de Clippele, mevrouw Kestelyn-Sierens, de heren Malcorps, Moens, Morael, Poty, Ramoudt, Roelants du Vivier, Siquet, Steverlynck en Thissen, rapporteur.
2. Plaatsvervangers: de heren Guilbert en Maertens.
3. Andere senator: de heer Timmermans.

*Zie:***Stukken van de Senaat:****2-1279 - 2002/2003:**

- Nr. 1: Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.  
Nrs. 2 tot 6: 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*


---

**RAPPORT**

**FAIT AU NOM  
DE LA COMMISSION  
DES FINANCES ET DES  
AFFAIRES ÉCONOMIQUES  
PAR M. THISSEN**

---

Le présent projet de loi a été adopté par la Chambre des représentants et transmis au Sénat le 25 septembre 2002. Le Sénat a évoqué le projet le 22 octobre 2002.

---

Ont participé aux travaux de la commission:

1. Membres effectifs: MM. De Grauwe, président; Creyelman, de Clippele, Mme Kestelyn-Sierens, MM. Malcorps, Moens, Morael, Poty, Ramoudt, Roelants du Vivier, Siquet, Steverlynck et Thissen, rapporteur.
2. Membres suppléants: MM. Guilbert et Maertens.
3. Autre sénateur: M. Timmermans.

*Voir:***Documents du Sénat:****2-1279 - 2002/2003:**

- N° 1: Projet évoqué par le Sénat.  
N°s 2 à 6: Amendements.

het ontwerp geëvoeerd op 22 oktober 2002. De onderzoekstermijn, die door de parlementaire overlegcommissie werd verlengd, verstreek op 7 april 2003.

De commissie heeft het ontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 13 november 2002, 12 en 26 maart 2003.

## 1. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE MINISTER VAN JUSTITIE

Dit wetsontwerp, dat oorspronkelijk een wetsvoorstel was, is ingegeven door de vaststelling dat bouwgrond alsmear schaarser wordt. Bovendien komen de beschikbare projectontwikkelaars meer en meer in handen van projectontwikkelaars die deze gronden slechts verkopen op voorwaarde dat de koper ervan de verplichting aanvaardt om met die projectontwikkelaar en zijn architect een woning te bouwen op de aangekochte grond.

Het gevolg hiervan werd door de indiener van het oorspronkelijk wetsvoorstel, als volgt geanalyseerd:

- gronden worden schaarser en bijgevolg duurder;
- kleinere aannemers en «vrije» architecten hebben het moeilijker om opdrachten binnen te halen;
- kopers of consumenten komen in een positie waar hun vrije keuze om een woning te bouwen onder druk komt te staan;
- de projectontwikkelaar dringt meestal zijn architect op, die zo goed als altijd met typeplannen werkt;
- er is de vraag of men door het dubbel aanbod nog een normale prijs kan betalen;
- de prijs/kwaliteitverhouding laat soms te wensen over.

Bovendien is het wettelijk arsenaal tegen deze praktijken onvoldoende. Teneinde meer duidelijkheid te verkrijgen over deze problematiek en mogelijke oplossingen te vinden werden door de bevoegde Kamercommissie hoorzittingen georganiseerd met *Test Aankoop*, de Orde van architecten, de Confederatie bouw, de Koninklijke Federatie van het Belgisch notariaat en de Beroepsvereniging van de vastgoedsector.

Na deze hoorzittingen en de uitvoerige bespreking in commissie werd een regeling voorgesteld met de volgende krachtlijnen.

Eerst en vooral worden een aantal wijzigingen van de wet-Breyne gepland:

- De contractuele bedingen die de koper van een grond dwingen een aannemingsovereenkomst te sluiten met de verkoper of met een aangewezen of aan te wijzen derde zijn nietig. De koper kan die nietigheid

Le délai d'examen, qui a été prorogé par la commission parlementaire de concertation, prend fin le 7 avril 2003.

La commission a discuté le projet au cours de ses réunions des 13 novembre 2002, 12 et 26 mars 2003.

## 1. EXPOSÉ INTRODUCTIF DU MINISTRE DE LA JUSTICE

Ce projet de loi, qui était à l'origine une proposition de loi, est inspiré par la constatation que les terrains à bâtir se font de plus en plus rares. De plus, les terrains à bâtir disponibles finissent de plus en plus entre les mains de promoteurs immobiliers qui ne consentent à les vendre qu'à condition que l'acheteur accepte obligatoirement de construire une habitation sur le bien qu'il a acquis avec le promoteur en question et l'architecte de celui-ci.

La conséquence d'une telle pratique a été analysée comme suit par l'auteur de la proposition de loi initiale:

- les terrains se font plus rares et leur prix ne cesse par conséquent d'augmenter;
- les petits entrepreneurs et les architectes «libres» éprouvent davantage de difficultés à obtenir des contrats;
- la liberté de choix des acheteurs ou consommateurs concernant la construction d'une maison est dès lors compromise;
- le promoteur impose le plus souvent son architecte, qui travaille pour ainsi dire toujours sur la base de plans types;
- l'on peut se demander si l'offre double permet encore de payer un prix raisonnable;
- le rapport qualité/prix laisse parfois à désirer.

Par ailleurs, l'arsenal juridique est insuffisant face à de telles pratiques. Pour avoir une vue plus claire de la problématique et pour pouvoir y trouver éventuellement des solutions, la commission compétente de la Chambre a organisé des auditions de représentants de *Test Achats*, de l'Ordre des architectes, de la Confédération de la construction, de la Fédération royale des notaires de Belgique et de l'Union professionnelle du secteur immobilier.

À l'issue de ces auditions et de la discussion approfondie en commission, l'on a proposé un régime contenant les lignes directrices suivantes:

D'abord, une série de modifications à la loi Breyne sont prévues:

- Les clauses contractuelles contraignant l'acheteur d'une parcelle de terrain à conclure un contrat d'entreprise avec le vendeur ou un tiers désigné ou à désigner sont nulles. Cette nullité peut être invoquée

aanvoeren uiterlijk een maand na het verlijden van de notariële akte. Het gaat dus om een relatieve nietigheid.

— De aannemingsovereenkomst met de verkoper van de grond of met een aangewezen of aan te wijzen derde mag ten vroegste worden gesloten na het verlijden van de notariële akte (om te voorkomen dat ze wordt uitgevoerd nog voor de akte verleden is). De bouwheer kan er de nietigheid van inroepen tot uiterlijk een maand na het verlijden van de notariële akte.

— De term aannemingsovereenkomst moet in ruime zin worden geïnterpreteerd, te weten elke rechtshandeling met het oog op het bouwen of doen bouwen van een huis of met het oog op het verlenen van een recht hiertoe, alsook elke rechtshandeling voorafgaand aan en leidende tot dergelijke verbintenis (dus ook een studieovereenkomst, bijvoorbeeld).

Tevens wordt de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect om technische redenen gewijzigd, om te vermelden dat de persoon die een bouwvergunning aanvraagt verplicht is een beroep te doen op een architect, ongeacht of het om een particulier gaat of om een rechtspersoon.

## 2. ALGEMENE BESPREKING

De heer Thissen vindt dit een interessant ontwerp, omdat het de bedoeling heeft zeer reële problemen te regelen. Volgens spreker stellen een aantal instanties die in de Kamer werden gehoord zich nog vragen en wensen ze hun standpunt bekend te maken. Hij steunt dat verzoek.

De heer Timmermans stelt dat zijn fractie in de Kamer het principe en de doelstellingen van dit wetsvoorstel heeft gesteund. Als gemeenschapsenator vreest hij evenwel dat voorliggend ontwerp bepaalde doelstellingen van het Vlaams Parlement in de weg staat. Hij denkt daarbij specifiek aan de PPS-formule waarbij in samenwerking tussen de privé- en de publieke sector projecten op het getouw staan, onder meer inzake sociale woningen, waarbij de groepswoningbouw moet mogelijk blijven mits de transparantie van de gegevens, onder andere over de prijs van de bouwgrond gewaarborgd worden.

Deze spreker heeft de indruk dat het ontwerp de groepswoningbouw in zijn totaliteit verwerpt of onmogelijk maakt. Op die manier wordt een van de punten van het Vlaamse regeerakkoord, namelijk het gebruik van de PPS-formule voor sociale woningbouw, onuitvoerbaar gemaakt. Een andere gemeenschapsenator, de heer Ramoudt, heeft reeds een amendement ingediend om deze problematiek aan te pakken.

par l'acheteur au plus tard un mois après la passation de l'acte notarié. Il s'agit donc d'une nullité relative.

— Le contrat d'entreprise ne peut être conclu avec le vendeur du terrain ou avec un tiers désigné ou à désigner au plus tôt qu'après la passation de l'acte notarié (pour éviter qu'il soit exécuté avant que l'acte ne soit passé). Le maître de l'ouvrage peut en invoquer la nullité au plus tard un mois après la passation de l'acte notarié.

— Le terme contrat d'entreprise doit être interprété au sens large, à savoir tout acte juridique en vue de construire ou de faire construire une maison ou d'accorder un droit à cet effet, de même que tout acte juridique préalable et donnant lieu à un tel engagement (donc également un contrat d'étude, par exemple).

En outre, la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte est également modifiée pour des raisons techniques afin de préciser que la personne qui demande un permis de bâtir est tenue de faire appel à un architecte, qu'il s'agisse d'un particulier ou d'une personne morale.

## 2. DISCUSSION GÉNÉRALE

M. Thissen estime ce projet intéressant étant donné qu'il vise à régler des problèmes très réels. Selon l'intervenant, un certain nombre d'instances auditionnées à la Chambre se posent encore des questions et souhaitent exprimer leur point de vue. Il soutient cette demande.

M. Timmermans dit que le groupe politique auquel il appartient a soutenu, à la Chambre, le principe qui sous-tend la proposition de loi en question et la finalité de celle-ci. En tant que sénateur de communauté, il craint toutefois que le projet à l'examen soit de nature à empêcher le Parlement flamand d'atteindre certains objectifs qu'il s'est fixé. Il pense spécifiquement à cet égard à la formule SPP qui a permis l'élaboration, dans le cadre d'une coopération entre les secteurs privé et public, de projets, notamment en matière de logements sociaux, grâce auxquels on pourrait poursuivre la construction groupée d'habitations moyennant une transparence de données, entre autres au sujet du prix du terrain à bâtir.

L'intervenant a l'impression que le projet rejette en bloc ou rend impossible la construction groupée d'habitations et rend ainsi inexécutable un des points de l'accord du gouvernement flamand, à savoir l'utilisation de la formule SPP pour la construction de logements sociaux. Un autre sénateur de communauté, M. Ramoudt, a déjà déposé un amendement visant à remédier à ce problème.

De heer Ramoudt onderstreept dat de evocatiemogelijkheid waarover de Senaat beschikt onder meer als voordeel heeft dat de betrokken sectoren de mogelijkheid krijgen om de mogelijke negatieve gevolgen die in de Kamer goedgekeurde ontwerpen voor hen hebben, te evalueren.

De heer Ramoudt stelt dat ook hier uit die reflectie blijkt dat het ontwerp op het terrein een aantal wezenlijke problemen zou kunnen doen rijzen. Hij heeft de indruk dat in de Kamer begripsverwarring is ontstaan rond de notie « groepswooningbouw ».

Één van de problemen bestaat erin dat een aantal bouwpercelen minder snel zullen worden geactiveerd. Of ze nu in privé- of publieksbezit zijn, het principe blijft identiek. Het enige verschil ligt hierin dat wanneer die gronden in handen van de overheid zijn, een samenwerking met de privé-sector zo goed als uitgesloten wordt. Dat impliceert dat deze laatste bijvoorbeeld op de markt van de bouw van sociale woningen, niet langer actief zou kunnen blijven.

Een tweede probleem is dat de reeds bestaande schaarste aan bouwgronden nog scherper zal worden vermits minder gronden zullen verkaveld worden.

Een derde — specifiek Vlaams — probleem is dat binnen de woonuitbreidingsgebieden, als principe geldt dat zolang de overheid lokaal geen andere besluiten, zoals BPA's, uitvaardigt, deze gebieden gereserveerd zijn voor groepswooningbouw. Dit impliceert dat in Vlaanderen alleen nog de huisvestingsmaatschappijen — uitgesloten van het toepassingsgebied van dit ontwerp — die markt zullen kunnen betreden. De overheid zal nog enkel via dit kanaal kunnen optreden. Dit kan de sociale woningbouw onmogelijk ten goede komen terwijl de nood eraan nu reeds niet kan worden gelenigd. Voorts zal ook de ontwikkeling van gronden in overheidsbezit die niet voor sociale woningbouw bestemd zijn, eveneens worden belemmerd. De overheid treedt immers niet op als verkavelaar.

Vandaar wil het amendement nr. 1 (stuk Senaat, nr. 2-1279/2) vooreerst het begrip « groepswooningbouw » duidelijk omschrijven. Dit gebeurt op een dusdanige wijze dat de grotere verkavelingen wel aan de wet-Breyne onderworpen zouden blijven.

De heer Ramoudt acht het evenmin uitgesloten dat op een bepaald ogenblik de overheid het slachtoffer van dit ontwerp zou kunnen worden. Vandaag is het meestal zo dat een grondeigenaar onder bepaalde voorwaarden zijn terreinen ter beschikking stelt van een ontwikkelaar. Deze neemt het risico op zich om de gronden te verkavelen en de infrastructuur aan te leggen. Hij sluit een overeenkomst met de grondeigenaar waarbij telkens wanneer zich daarvoor een gegadigde aanbiedt, een perceel zal worden verkocht. Op dat moment verzamelt de notaris in één akte zowel

M. Ramoudt souligne que le droit d'évocation dont dispose le Sénat présente notamment l'avantage de permettre aux secteurs concernés d'évaluer les inconvénients éventuels qu'entraînent pour eux les projets adoptés à la Chambre.

M. Ramoudt estime que cette réflexion révèle aussi que le projet pourrait soulever plusieurs problèmes fondamentaux sur le terrain. Il a l'impression que la notion de « logements groupés » a suscité une certaine confusion à la Chambre.

Un des problèmes viendra du fait qu'une série de terrains à bâtir seront activés moins rapidement. Le principe est le même pour les propriétés privées et pour les propriétés publiques. La seule différence réside dans le fait que, si ces terrains appartiennent aux pouvoirs publics, une collaboration avec le secteur privé est à peu près exclue, si bien que celui-ci ne pourra plus travailler, par exemple, sur le marché de la construction de logements sociaux.

Un deuxième problème viendra de la pénurie croissante de terrains à bâtir du fait que moins de terrains seront lotis.

Un troisième problème — spécifiquement flamand — vient de ce que, dans les zones d'extension d'habitat, il y a un principe qui veut que, si les pouvoirs publics ne prennent pas, localement, d'autres arrêtés, comme des PPA, les zones en question seront réservées à la construction de logements groupés, ce qui signifie qu'en Flandre, seules les sociétés de logement — qui sont exclues du champ d'application du projet à l'examen — pourront accéder audit marché. Les pouvoirs publics ne pourront plus agir que par cette voie, ce qui ne bénéficiera pas à la construction de logements sociaux, alors qu'on ne parvient déjà pas à combler les besoins en la matière. Ensuite, on entravera également ainsi l'extension de terrains non destinés à la construction de logements sociaux qui sont la propriété des pouvoirs publics. En effet, les pouvoirs publics ne jouent pas le rôle de lotisseurs.

C'est pourquoi l'amendement n° 1 (voir le doc. Sénat, n° 2-1279/2) vise tout d'abord à définir clairement la notion de « constructions groupées ». La définition est telle que les grands lotissements resteraient soumis à la loi Breyne.

M. Ramoudt estime qu'il n'est pas non plus exclu qu'à un certain moment, les pouvoirs publics soient eux-mêmes victimes de ce projet. Actuellement, un propriétaire foncier met généralement ses terrains à la disposition d'un développeur immobilier à certaines conditions. Ce développeur prend le risque de lotir les terrains et de créer l'infrastructure. Il conclut avec le propriétaire foncier une convention qui prévoit que chaque fois qu'un candidat se manifeste, une parcelle sera vendue. À ce moment-là, le notaire réunit, en un seul acte, l'accord passé entre le propriétaire foncier et

het akkoord tussen de grondeigenaar en de ontwikkelaar als dat tussen hen en de koper van het project.

Indien deze werkwijze onmogelijk wordt gemaakt dan is het risico niet denkbeeldig dat de grondeigenaar zijn gronden niet meer verkaveld en ontwikkeld krijgt bij gebrek aan interesse vanwege projectontwikkelaars. Hij zal daarvoor een oplossing zoeken. Hij heeft de mogelijkheid om te verkopen aan wie hij wil. Daarbij is het waarschijnlijk dat hij eerst de prijs van zijn grond gevoelig zal optrekken om daarna een korting toe te staan op voorwaarde dat de koper akkoord gaat om met een bepaalde projectontwikkelaar te werken. De totale prijs voor de koper zal identiek blijven, maar het optrekken van het relatieve aandeel van de grond in de totale kostprijs van een woning gepaard gaande met een verlaging van de bouwkost zal voor de overheid als geheel tot minder belastingontvangsten leiden. Het percentage van de registratierechten op de grond ligt immers lager dan de BTW-voet op de eigenlijke bouw.

Het aantal grootgrondbezitters is beperkt. Volgens de heer Ramoudt worden zij benadeeld door een verbod op koppelverkoop. Vandaar strekt zijn amendement ertoe om koppelverkoop in een bepaalde vorm te handhaven.

De heer de Clippele meent net als de voorgaande spreker dat dit ontwerp niet zal leiden tot een vermindering van de schaarste aan bouwgronden wat toch de bedoeling is, wel integendeel. Er zijn andere maatregelen mogelijk om dit probleem op te lossen.

De heer de Clippele verklaart te hebben gehoord dat de projectontwikkelaars zich over het wetsontwerp verheugen. Ze wensen dat de Senaat het niet amendeert, omdat het ontwerp zoals het nu voorligt hun de kans biedt te vragen dat de toekomstige kostprijs van het bouwwerk in de prijs van het perceel verrekend wordt. Het gevolg hiervan zal, enerzijds, zijn dat de federale Staat zijn BTW-ontvangsten zal zien dalen en dat de gewesten meer registratierechten zullen ontvangen en, anderzijds, dat de particulier geconfronteerd zal worden met het probleem dat hij meer moet betalen voor het perceel. Hij zal bijgevolg een deel van zijn waarborg op de bouw verliezen. Bij faillissement van de aannemer verliest de bouwheer zijn voorschot op het bouwwerk, terwijl de wet-Breyne ertoe strekt de koper in het raam van het bouwwerk te beschermen.

Op de vraag van de heer De Grauwe waarom die verschuiving tussen de prijs van de grond en die van het bouwwerk vandaag nog niet speelt, terwijl dat in het voordeel van de koper zou zijn, antwoordt de heer de Clippele dat tot nu toe de overeenkomst geldt. Hij meent dat eerder het aspect van de betalingsschijven van de wet-Breyne moet worden herzien. Vaak is de ruwbouw alleen goed voor 70% van de financiering, terwijl het de afwerking van het bouwwerk is die het

le développeur et la convention conclue entre eux et l'acheteur du projet.

S'il devient impossible de procéder ainsi, il se pourrait que le propriétaire foncier ne parvienne plus à faire lotir et développer ses terrains à cause du manque d'intérêt des promoteurs. Il cherchera alors une solution au problème. Il peut vendre à qui il veut. Il est probable qu'il relèvera alors sensiblement le prix de son terrain pour accorder ensuite une réduction à l'acheteur à condition qu'il accepte de travailler avec un promoteur donné. Le prix total restera identique pour l'acheteur, mais l'augmentation de la part relative du terrain dans le prix total du logement s'accompagnant d'une diminution du prix de la construction entraînera une diminution des recettes fiscales de l'ensemble des pouvoirs publics. En effet, le pourcentage des droits d'enregistrement sur le terrain est inférieur au taux de TVA sur la construction elle-même.

Le nombre de grands propriétaires fonciers est limité. Selon M. Ramoudt, une interdiction de la vente couplée leur portera préjudice. C'est pourquoi son amendement vise à maintenir, sous une certaine forme, la possibilité de la vente couplée.

M. de Clippele estime, comme l'intervenant précédent, que le projet ne permettra pas de lutter contre la pénurie de terrains à bâtir, ce qui est pourtant l'objectif du projet de loi à l'examen. On pourrait prendre d'autres mesures pour résoudre le problème en question.

M. de Clippele déclare avoir entendu que les promoteurs se réjouissent de ce projet de loi. Ils voudraient que le Sénat ne l'amende pas puisque le projet tel quel leur permettra de demander une imputation du coût futur de la construction dans le terrain. Cela aura pour conséquence, d'une part, que l'État fédéral verra diminuer ses recettes en TVA et que les régions vont toucher plus de droits d'enregistrement et que, d'autre part, le particulier aura comme problème qu'il paiera plus cher le terrain. Par conséquent, il perdra une partie de sa garantie sur la construction. Si jamais l'entrepreneur fait faillite, le maître d'ouvrage perdra son acompte sur la construction alors que la loi Breyne vise à protéger l'acheteur dans le cadre de la construction.

À la question de M. De Grauwe de savoir pourquoi cette distorsion entre le prix du terrain et celui de la construction ne joue pas encore aujourd'hui alors qu'elle jouerait déjà en faveur de l'acheteur, M. de Clippele répond que jusqu'à présent, le contrat est valable. À son avis, il faudrait plutôt revoir la loi Breyne dans l'aspect des tranches de paiement. Souvent, le brut hors tout est financé à 70% alors que dans la construction, c'est la finition qui coûte le plus

meeste kost. Het gebeurt dat bij de voorlopige oplevering nog slechts een schijf van 2,5 % moet worden betaald. Er moeten in de wet-Breyne vaste schijven worden opgelegd. Een alternatief om de positie van de koper bij het bouwwerk te verbeteren, kan de waarborg van volledige afwerking zijn. Inwerken op het aanbod van percelen behoort tot de bevoegdheid van de gewesten.

De heer de Clippele denkt eveneens dat het ontwerp een hele reeks technische problemen bevat. Zo wordt er geen onderscheid gemaakt naar de aard van de verkoper. Er wordt niet duidelijk gezegd wie de nietigheid van de overeenkomst kan invoeren. Zoals het ontwerp nu voorligt, kan de aannemer zelf de nietigheid van zijn eigen overeenkomst invoeren. Het is onduidelijk wat er dan gebeurt als het werk al begonnen is. Er wordt evenmin gezegd wat er moet gebeuren als de erelonen van de architecten al betaald zijn. Het wetsontwerp maakt het ook onmogelijk dat een particulier een tweewoonst bouwt en één van beide woningen verkoopt aan een buur naar keuze.

De heer de Clippele heeft ook vragen bij de verplichting om een volledige wettekst over te nemen. Notariële akten dreigen uit te groeien tot ware burgerlijke wetboeken. Men moet goed beseffen dat hoe meer er in een akte staat, hoe minder ze gelezen wordt.

Het ontwerp maakt ook geen onderscheid tussen de gronden. Bijgevolg moet de notariële akte, zelfs voor landbouwgrond, de tekst bevatten van de §§ 1, 2 en 3 van het hier voorgestelde artikel *1bis*. Ook rijst de vraag of een grond waarop een bouwval staat die moet worden afgebroken om opnieuw te kunnen bouwen, in het raam van het ontwerp als een grond wordt beschouwd.

De heer Moens meent dat de argumenten van de heren Timmermans, Ramoudt en de Clippele alleen gelden voor zover we hier te maken zouden hebben met een absolute nietigheid van de koppelverkoop. Indien het gaat om een door de koper in te roepen nietigheid, zoals de minister reeds heeft aangegeven, dan gelden die argumenten niet. In alle gevallen waarin die relatieve nietigheid niet wordt ingeroepen, blijft de koppelverkoop perfect mogelijk.

Het grote probleem met dit ontwerp is dat onvoldoende duidelijk is of er hier ergens een absolute nietigheid van toepassing is dan wel een nietigheid die alleen door de koper kan worden ingeroepen. Dit dilemma moet worden opgelost.

De minister van Justitie sluit zich hierbij aan.

Hij bestrijdt dat er slechts twee personen, de koper en de bouwheer, de nietigheid kunnen invoeren. In beide gevallen gaat het wel degelijk om een relatieve nietigheid.

cher. Il arrive que lors de la réception provisoire, il ne reste plus qu'une tranche de 2,5 % à payer. Il faudrait imposer des tranches fixes dans la loi Breyne. Une alternative pour améliorer la position de l'acheteur à la construction serait la garantie d'achèvement total. Jouer sur l'offre de terrains à bâtir relève de la compétence des régions.

M. de Clippele pense aussi que le projet contient toute une série de problèmes techniques. Ainsi, on ne fait pas de distinction en fonction de la qualité du vendeur. Il n'est pas clairement dit qui peut invoquer la nullité du contrat. Tel que le projet est rédigé, l'entrepreneur pourrait lui-même invoquer la nullité de son propre contrat. Alors, on ne prévoit pas ce qui se passe si les travaux ont déjà commencé. On ne dit pas non plus ce qu'il faut faire si les honoraires d'architectes ont déjà été payés. Le projet de loi rend également impossible la construction par un particulier d'une maison jumelée avec vente d'une d'entre elles à un voisin de son choix.

M. de Clippele s'interroge aussi sur l'obligation de reprendre tout un texte de loi. Les actes notariés risquent de devenir de véritables codes civils. Il faut bien se rendre compte que plus l'on met dans un acte, moins il est lu.

Puis, le projet ne fait pas de distinction entre les terrains. Par conséquent, même pour un terrain agricole, l'acte notarié devrait contenir le texte des §§ 1<sup>er</sup>, 2 et 3 de l'article 1<sup>er</sup>*bis* proposé ici. Se pose aussi la question de savoir si un terrain sur lequel il y a une ruine qu'il faut abattre en vue de reconstruire, est considéré comme un terrain dans le cadre du projet.

M. Moens estime que les arguments de MM. Timmermans, Ramoudt et de Clippele ne sont valables que pour les cas de nullité absolue de la vente couplée. Comme l'a déjà souligné le ministre, ils ne sont pas valables si la nullité doit être invoquée par l'acheteur. La vente couplée reste parfaitement possible dans tous les cas où cette nullité relative n'est pas invoquée.

Le projet soulève un grand problème du fait qu'il ne précise pas s'il est question de l'application d'une nullité absolue ou d'une nullité que seul l'acheteur peut invoquer. Il faut sortir de ce dilemme.

Le ministre de la Justice souscrit aux propos du préopinant.

Il réfute qu'il n'y a que deux personnes, à savoir l'acheteur et le maître de l'ouvrage, qui peuvent invoquer la nullité. Dans ces deux cas, il s'agit bien d'une nullité relative.

Wat de betaalschijven betreft, bevestigt de minister dat uit de praktijk blijkt dat er een wanverhouding bestaat. Bovendien klopt het dat de verplichting om in de notariële akte bepaalde bepalingen over te nemen, de akte minder leesbaar maakt. Ze biedt evenwel meer juridische waarborgen.

Ook voor de heer Thissen is het probleem van de betaalschijven essentieel. Dat loopt gelijk met de praktijk van de aannemers om de prijs op te voeren voor het begin van het werk (grondwerk, metselwerk, enz.) en voor de afwerking zo weinig mogelijk aan te rekenen. Aangezien heel wat klanten vragen om de afwerking zelf te doen of te laten doen door mensen die ze kennen, kunnen de aannemers de prijs voor de algemene aanneming dan slechts een weinig verlagen, wanneer de klant de kans moet krijgen de afwerking te laten uitvoeren door andere onderaannemers.

Volgens dezelfde spreker bestond het probleem van de koppelverkoop nog niet twintig jaar geleden. Maar vandaag is het een algemeen verschijnsel en stelt men vast dat een aantal ondernemingen een groot aantal percelen in voorraad hebben en schaarste veroorzaken. Aan de andere kant moet men erop toezien dat men verkavelingen niet onmogelijk maakt, om daling van het aanbod te voorkomen.

Er moet een politieke keuze worden gemaakt. We moeten ons afvragen of de privé-persoon die zijn woning wil bouwen nog enige vrijheid van aanneming en architectuur mag behouden.

De heer Siquet wenst te weten welke invloed het eventuele aannemen van dit wetsontwerp kan hebben op de bouwactiviteiten van sociale huisvestingsmaatschappijen en van de gemeenten.

De heer Guilbert denkt dat de doelstelling die de minister heeft vermeld, namelijk de aannemers en de architecten de kans geven hun taak te vervullen, tot meer architecturale diversiteit zal leiden.

De heer Guilbert merkt op dat het oorspronkelijke wetsvoorstel een invoeging in het Burgerlijk Wetboek beoogde. Uiteindelijk is men tot een wijziging van de wet-Breyne gekomen. Wat heeft die koerswijziging veroorzaakt?

De heer de Clippele wil ook uitsluitsel over de absolute *versus* de relatieve nietigheid die hier van toepassing is. In zijn ogen kan iedere persoon die een belang kan aantonen, de nietigheid inroepen.

De heer Ramoudt schetst de volgende situatie: een grondeigenaar bezit 10 loten bouwgrond en laat plannen opmaken voor het bouwen van 10 gelijkaardige huizen. Kan hij op plan verkopen?

De minister antwoordt dat hij dat in principe wel kan doch dat de koper gedurende een maand na het opstellen van de notariële akte het recht heeft om op zijn beslissing terug te komen.

En ce qui concerne les échelles de paiement, le ministre confirme que la pratique démontre qu'il y a une disproportion. De plus, il est vrai que l'obligation de reprendre dans l'acte notarial, certaines dispositions, rend l'acte moins lisible. Par contre, il offre plus de garanties judiciaires.

Pour M. Thissen également, la question des tranches de paiement est essentielle. Cela va de pair avec la pratique des entrepreneurs de forcer le prix sur ce qui est le début du chantier (terrassement, maçonnerie, etc.) alors que l'on compte les prix de finition à petit prix. Comme beaucoup de clients demandent à réaliser les finitions eux-mêmes ou par des gens qu'ils connaissent, cela permet aux entrepreneurs de ne diminuer que très peu le prix de l'entreprise générale lorsqu'il s'agit de permettre au client de faire exécuter les travaux de finition par d'autres sous-traitants.

D'après le même intervenant, le problème des ventes couplées n'existait pas encore il y a vingt ans. Or, aujourd'hui, cette pratique se généralise et on constate qu'un certain nombre d'entreprises capitalisent un grand nombre de terrains et créent une pénurie. D'un autre côté, il faut éviter de rendre impossible les lotissements afin d'éviter une raréfaction.

Il faut faire un choix politique. La question est de savoir si l'on veut que l'individu qui veut construire sa maison doit garder une certaine liberté d'entreprise et architecturale.

M. Siquet souhaite savoir quelle influence l'adoption éventuelle de ce projet de loi pourrait avoir sur la construction pour les associations de logements sociaux et pour les communes.

M. Guilbert pense que l'objectif cité par le ministre de permettre aux entrepreneurs et aux architectes de remplir leurs tâches aboutirait à une plus grande diversité architecturale.

M. Guilbert fait remarquer qu'à l'origine, la proposition de loi visait une insertion dans le Code civil. Finalement, elle a abouti dans un changement de la loi Breyne. Qu'est-il arrivé qui a causé ce changement de cap?

M. de Clippele demande également que l'on précise s'il est question en l'espèce de l'application d'une nullité absolue ou d'une nullité relative. Selon lui, toute personne qui justifie d'un intérêt peut invoquer la nullité.

M. Ramoudt cite le cas suivant: un propriétaire foncier possède dix lots de terrains à bâtir et commande des plans pour la construction de dix maisons similaires. Peut-il vendre sur plan?

Le ministre répond qu'il peut le faire en principe, mais que l'acheteur a le droit de revenir sur sa décision dans le mois qui suit l'établissement de l'acte notarié.

De heer Ramoudt meent dat als de koper die nietigheid inroept, hij toch kan kiezen om enkel de grond te kopen.

De minister stelt dat de grond wel is gekocht doch dat het beding nietig is. De verplichting van de koper om met de aannemer van de verkoper te bouwen, vervalt dan. Hij kan zijn grond behouden.

De heer Ramoudt stelt dat de kostprijsberekening van die aannemer daardoor grondig in de war kan worden gestuurd.

De minister voegt daaraan toe dat daar in principe geen vergoeding kan worden gevraagd.

Daaruit leidt de heer Ramoudt af dat de markt voor goedkopere woningen van dezelfde aard, ineen dreigt te storten.

### **3. HOORZITTING VAN 12 MAART 2003 MET DE HEREN MARC FRÈRE EN GEORGES HUPIN VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJVOOR HET BRUSSELSHOOFDSTEDELIJK GEWEST, DE HEER BOB LEEMAN, ADVISEUR HUISVESTING VAN DE VLAAMSE MINISTER VAN ECONOMIE, BUITENLANDSE HANDELEN HUISVESTING EN PROFESSOR FRANCIS HAUMONT (UCL)**

#### **3.1. Uiteenzetting van de heer Bob Leeman, adviseur van de Vlaamse minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting**

Op 21 maart 2003 werd een voorstel van decreet ter goedkeuring voorgelegd voor de bouw van sociale woningen op basis van de formule van samenwerking tussen publieke en privé sector (PPS genoemd) voor de jaren 2003 en 2004.

De wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (de wet-Breyne genoemd) is niet van toepassing op de PPS en heeft hiervoor dus geen enkel juridisch gevolg. Overeenkomstig haar artikel 2 is de wet-Breyne immers niet toepasselijk op de overeenkomsten aangegaan door de regionale Huisvestings- en Landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen, de gemeenten en de intercommunale verenigingen, een verkrijger of een opdrachtgever wiens geregelde werkzaamheid erin bestaat huizen of appartementen op te richten of te laten oprichten om ze onder bezwarende titel te vervreemden.

Daarenboven kan *a contrario* uit artikel 1 van deze wet worden afgeleid dat ze niet toepasselijk is op koopovereenkomsten op plan en overeenkomsten betreffende voltooide woningen.

De heer Timmermans concludeert hieruit dat een privé maatschappij die met toepassing van de PPS-

M. Ramoudt estime que, si l'acheteur invoque la nullité, il peut quand même choisir de n'acheter que le terrain.

Le ministre déclare que le terrain a bien été acheté dans ce cas, mais que la clause est nulle. L'obligation qu'a l'acheteur de construire avec l'entrepreneur du vendeur s'éteint. Il peut conserver son terrain.

M. Ramoudt déclare que cela risque d'embrouiller fortement le calcul des coûts de cet entrepreneur.

Le ministre ajoute qu'en principe, on ne peut pas exiger d'indemnité dans un tel cas.

M. Ramoudt en déduit que le marché des maisons bon marché d'un type unique risque de s'effondrer.

### **3. AUDITION DU 12 MARS 2003 DE MM. MARC FRÈRE ET GEORGES HUPIN, DE LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, DE M. BOB LEEMAN, CONSEILLER EN LOGEMENT DU MINISTRE FLAMAND DE L'ÉCONOMIE, DU COMMERCE EXTÉRIEUR ET DU LOGEMENT, ET DU PROFESSEUR FRANCIS HAUMONT (UCL)**

#### **3.1. Exposé de M. Bob Leeman, conseiller du ministre flamand de l'Économie, du Commerce extérieur et du Logement**

Le 21 mars 2003 a été présentée, pour approbation, une proposition de décret pour la construction d'habitations sociales sur la base de la formule d'une coopération entre les secteurs public et privé (formule «SPP») pour les années 2003 et 2004.

La loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (dite «loi Breyne») ne s'applique pas à la formule SPP et n'a donc aucun effet juridique sur celle-ci. En effet, conformément à son article 2, la loi Breyne n'est pas applicable aux conventions conclues par les sociétés régionales terriennes et du logement et leurs sociétés agréées, par les communes et associations intercommunales et par un acquéreur ou un maître de l'ouvrage dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des maisons ou appartements en vue de les céder à titre onéreux.

De l'article 1<sup>er</sup> de cette loi, on peut en outre déduire, *a contrario*, qu'elle n'est pas applicable aux conventions de vente sur plan ni aux conventions relatives à des habitations achevées.

M. Timmermans en conclut qu'une société privée qui construit des habitations sociales selon la formule

formule voor een Vlaamse erkende huisvestingsmaatschappij sociale woningen realiseert en deze achteraf doorverkoopt aan deze huisvestingsmaatschappij niet binnen het toepassingsgebied van dit wetsontwerp valt.

De heer Leeman antwoordt dat er voorlopig enkel sprake is van sociale huurwoningen maar er zal wel uitdrukkelijk bepaald worden dat deze woningen ook kunnen worden verkocht. Op dit ogenblik zijn er maatschappijen voor de verkoop van sociale woningen die niet op plan verkopen maar op basis van lijsten kandidaten toewijzen voor dergelijke woning. Er moet evenwel nagekeken worden of dit wetsontwerp geen beletsel kan zijn bij een eventuele verkoop op plan door een PPS uitbater of maatschappij aan een particulier.

De heer Timmermans concludeert hieruit dat een Vlaamse huisvestingsmaatschappij die woningen koopt en direct doorverkoopt enkel fungeert als doorgeefluik. Ondanks het feit dat dit verenigbaar is met dit wetsontwerp, rijzen er zowel op moreel als op politiek vlak problemen. Er moet immers voorkomen worden dat dit zou leiden tot koppelverkoop.

### **3.2. Uiteenzetting van de heer Frère, eerste adviseur bij de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

De activiteiten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben tegelijk een aspect economische expansie en een aspect stadsrenovatie.

De regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest er in het begin van de jaren negentig mee belast een partnershipformule uit te werken tussen de privé- en de overheidssector om gereguleerde of middelgrote woningen te bouwen. Hiertoe werden naamloze vennootschappen met gemengd privé/overheidskapitaal opgericht, met de GOMB als minderheidspartner tegen 24% en een projectontwikkelaar als meerderheidspartner. Die projectontwikkelaar beheert het project. De GOMB verkoopt de woningen. Aangezien het om een klassieke projectontwikkelaar gaat, werden de eengezinswoningen op plan verkocht in het raam van een verkavelingsplan, overeenkomstig de wet-Breyne.

Er zijn momenteel 1 500 woningen verkocht in Brussel.

### **3.3. Uiteenzetting van de heer Francis Haumont, hoogleraar aan de UCL**

De punten die worden behandeld in het raam van het probleem van de relatie tussen de wet-Breyne, zoals hij zal worden gewijzigd, en de «Code wallon

SPP pour une société de logement flamande agréée et qui revend ensuite ces habitations à cette dernière, n'entre pas dans le champ d'application du projet de loi à l'examen.

M. Leeman répond qu'il n'est question, pour l'heure, que de logements sociaux locatifs, mais qu'il sera prévu explicitement que ces habitations peuvent aussi être vendues. Il existe actuellement des sociétés de vente de logements sociaux qui ne vendent pas sur plan, mais qui décident, sur la base de listes de candidats, qui peut acheter une telle habitation. Il faut toutefois vérifier si, en cas de vente sur plan par un exploitant ou par une société SPP à un particulier, le projet de loi à l'examen ne peut pas constituer un obstacle.

M. Timmermans en conclut qu'une société de logement flamande qui achète des habitations et les revend directement ne joue qu'un rôle de «boîtes aux lettres». Même si cette pratique est compatible avec le présent projet de loi, elle n'en pose pas moins certains problèmes sur les plans moral et politique. Il faut en effet éviter qu'elle n'entraîne des ventes couplées.

### **3.2. Exposé de M. Frère, premier conseiller à la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale**

L'activité de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale présente à la fois un aspect d'activité d'expansion économique et un aspect de rénovation urbaine.

Le gouvernement de Bruxelles-Capitale a chargé la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale au début des années nonante, d'élaborer une formule de partenariat entre les secteurs privé et public afin de réaliser des logements conventionnés ou moyens. En l'occurrence, des sociétés anonymes à caractère mixte ont été créées, composées de la SDR en tant que partenaire minoritaire à hauteur de 24% et d'un promoteur immobilier, partenaire majoritaire. Cette société promotrice immobilière gère ce projet. La SDR s'occupe de vendre ces logements. Puisqu'il s'agit d'un promoteur classique, la vente des maisons unifamiliales a été faite sur plan dans le cadre d'un plan de lotissement et conformément à la loi Breyne.

Actuellement, 1500 unités d'habitation ont été vendues à Bruxelles.

### **3.3. Exposé de M. Francis Haumont, professeur à l'UCL**

Les points qui seront abordés dans le cadre de la question des liens entre la loi Breyne, telle qu'il est envisagé de la modifier, et le Code wallon de

de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine», gaan over de vraag of voor de verkoop van grond in het raam van de wet-Breyne al dan niet vooraf een verkavelingsvergunning nodig is.

Om de invloed van een eventuele wijziging van de wet-Breyne op de Waalse stedenbouw in te schatten, moeten we drie bepalingen van de CWATUP in herinnering brengen:

— artikel 84, dat bepaalt dat men voor men met de bouw van een woning begint, een stedenbouwkundige vergunning moet hebben;

— artikel 89, dat het vooraf verkrijgen van een verkavelingsvergunning verplicht voor een onbebouwde kavel tot stand wordt gebracht die men dan door verkoop kan overdragen om er een woning op te bouwen;

— artikel 126, dat over de «*permis d'urbanisme collectifs*» gaat. Hierbij wordt verondersteld dat de projectontwikkelaar van plan is zelf een groep woningen te bouwen, die hij in eigendom houdt en die hij elk afzonderlijk zal verkopen, een werkwijze waarvoor in principe geen verkavelingsvergunning nodig is.

In de praktijk kan de gewijzigde wet-Breyne bepaalde situaties verstoren.

a) Situatie waarbij het wetsontwerp geen problemen veroorzaakt voor de CWATUP

Indien de projectontwikkelaar-bouwer-verkoper eigenaar is van één enkel perceel — buiten een verkaveling of binnen de perimeter van een bestaande verkavelingsvergunning —, verdeelt hij niet zelf en heeft hij voor zijn plannen geen verkavelingsvergunning of geen wijziging van de bestaande verkavelingsvergunning nodig. Zelfs wanneer hij op plan verkoopt, heeft het wetsontwerp zodra het in werking treedt geen enkele invloed op de mechanismen van de CWATUP.

b) Situaties waarin het wetsontwerp problemen veroorzaakt

De situaties waarin het wetsontwerp, wanneer het wordt aangenomen en in werking treedt, een storende factor kan zijn voor de CWATUP, zijn die waarin de projectontwikkelaar-bouwer-verkoper eigenaar is van een groter geheel van gronden.

We moeten twee mogelijkheden bekijken:

Wanneer de projectontwikkelaar-verkoper eigenaar is van grond waarop verscheidene woonpanden moeten komen en het zijn bedoeling is per woning te werk te gaan, door een gebouwd of te bouwen huis te verkopen op basis van een stedenbouwkundige vergunning (artikel 84), dan moet hij vooraf een verkavelingsvergunning hebben, los van de wet-Breyne. Hij scheidt immers in elk geval een onbebouwde kavel, niet die waarop het verkochte pand moet komen,

l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), concernant la question de savoir si la vente d'un terrain dans le cadre de la loi Breyne, requiert ou non un permis de lotir préalable.

Pour comprendre l'impact du projet de modification de la loi Breyne sur le droit de l'urbanisme wallon, il convient de rappeler trois dispositions du CWATUP:

— l'article 84 qui soumet à un permis d'urbanisme préalable, notamment la construction d'une habitation;

— l'article 89 qui impose l'obtention d'un permis de lotir préalable à la création d'un lot non bâti que l'on envisage de céder notamment par sa vente en vue de la construction d'une habitation;

— l'article 126 qui concerne les permis d'urbanisme collectifs qui supposent que le promoteur envisage de construire lui-même un ensemble d'habitations dont il gardera la propriété ou qu'il revendra, habitation par habitation, cette opération n'étant pas soumise, en principe, au permis de lotir.

Dans la pratique, il pourrait y avoir interférence de la loi Breyne modifiée avec certaines situations.

a) Situation dans laquelle le projet de loi ne pose pas de problème au regard du CWATUP

Dans l'hypothèse où le promoteur-constructeur-vendeur est propriétaire d'une parcelle isolée — qu'elle soit hors lotissement ou dans le périmètre d'un permis de lotir existant —, il ne divise pas lui-même et l'opération qu'il envisage ne requiert pas de permis de lotir ou une modification du permis de lotir existant. Même s'il vend sur plan, le projet de loi, s'il entre en vigueur, n'a aucun effet sur les mécanismes du CWATUP.

b) Situations dans lesquelles le projet de loi pose problème

Les situations dans lesquelles le projet de loi, s'il était adopté et entré en vigueur, pourrait interférer sur le CWATUP, sont celles dans lesquelles le promoteur-constructeur-vendeur est propriétaire d'un ensemble foncier plus important.

Deux hypothèses doivent être examinées:

Si le promoteur-vendeur est propriétaire d'un terrain destiné à recevoir plusieurs constructions d'habitation et que son intention est de travailler habitation par habitation en vendant une maison construite ou à construire sur la base d'un permis d'urbanisme (article 84), il lui faut nécessairement un permis de lotir préalable, indépendamment de la loi Breyne, car il crée de toute manière un lot non bâti qui n'est pas celui destiné à recevoir la construction

maar de overblijvende grond. De formulering van artikel 89 van de CWATUP staat geen andere interpretatie toe.

De andere mogelijkheid is dat de projectontwikkelaar-verkoper onmiddellijk de hele operatie die hij zelf wil uitvoeren, plant. Hij overweegt bijvoorbeeld zelf twintig woningen te bouwen, met de voorzieningen voor de straat en de collectieve voorzieningen (gemeenschappelijke lokalen, enz.). Naar Waals stedenbouwkundig recht gebeurt dat op basis van een «*permis d'urbanisme collectif*» (artikel 126).

Dat artikel 126 bepaalt in zijn eerste lid dat de stedenbouwkundige vergunning, om de goederen in hun geheel of gedeeltelijk te kunnen verkopen, «kan» verplichten tot:

— de voorafgaande realisatie van de gemeenschappelijke voorzieningen (of het geven van een financiële waarborg);

— het opstellen van een verdelingsakte die de stedenbouwkundige voorschriften voor het volledige project en de nadere bepalingen voor het beheer van de gemeenschappelijke delen vastlegt.

Tevens voorziet artikel 126, tweede lid, in de mogelijkheid om het hele vastgoedproject in fasen te realiseren. In dat geval vermeldt de vergunning de aanvang van elke fase, om de termijn van voorkoop te kunnen berekenen van elke andere fase dan de eerste.

Wanneer men krachtens de wet-Breyne en in het bijzonder op basis van artikel 4, dat de onmiddellijke overdracht van de grond impliceert alleen al als gevolg van de wet, op plan verkoopt, rijst de vraag of er vooraf een verkavelingsvergunning nodig is.

Hierover bestaan twee tegenstrijdige stellingen(1).

Eenzijds kan men de stelling vermelden die wordt ontwikkeld in het «*Répertoire notarial*»(2), die door notaris Olivier Jamar(3) wordt overgenomen en die niettemin genuanceerde subhypothesen bevat. Volgens die eerste stelling vergt de operatie, wanneer er op plan wordt verkocht en er overdracht is van een onbebouwde grond alleen als gevolg van artikel 4 van de wet-Breyne, naast de «*permis d'urbanisme collectif*», geen verkavelingsvergunning. Men verkoopt een

vendue mais le solde du terrain. Le libellé de l'article 89 du CWATUP ne permet pas d'autre interprétation.

L'autre hypothèse est celle où le promoteur-vendeur envisage immédiatement l'ensemble de l'opération qu'il entend réaliser lui-même. Par exemple, il envisage de construire lui-même 20 habitations, les équipements de voirie et les équipements collectifs (salles communes, etc). Cette opération, au regard du droit wallon de l'urbanisme, se fait sur la base d'un permis d'urbanisme collectif (article 126).

Cet article 126 prévoit dans son 1<sup>er</sup> alinéa que le permis d'urbanisme «peut» imposer, pour pouvoir vendre tout ou partie des biens:

— la réalisation préalable des équipements communs (ou le dépôt d'une garantie financière);

— la rédaction d'un acte de division qui fixe les prescriptions urbanistiques de l'ensemble du projet et les modalités de gestion des parties communes.

On notera également que l'article 126, en son 2<sup>e</sup> alinéa, prévoit la possibilité de réaliser par phase l'ensemble du projet immobilier, le permis mentionnant, dans cette hypothèse, le début de chacune des phases et ceci, pour pouvoir calculer le délai de préemption de chacune des phases autres que la première.

La question qui se pose est de savoir si, dans l'hypothèse où l'on vend sur plan, en application de la loi Breyne et en particulier, de son article 4 qui implique le transfert immédiat du terrain par le seul effet de la loi, il faut un permis de lotir préalable.

À cet égard, deux thèses s'opposent(1).

L'on peut mentionner, d'une part, la thèse développée dans le *Répertoire notarial*(2) relayée par le notaire Olivier Jamar(3) qui distingue néanmoins, en les nuancant, des sous-hypothèses. Selon cette première thèse, s'il y a vente sur plan et qu'il y a cession d'un terrain non bâti du seul effet de l'article 4 de la loi Breyne, l'opération ne requiert pas, en plus du permis d'urbanisme collectif, un permis de lotir. L'on vend une maison sur plan avec, forcément, le

(1) Pâques M., «*La définition du lotissement et les autres divisions*», in «*Pratique notariale et droit administratif*», Larcier, blz. 24.

(2) Haumont F., «*Urbanismes/Région wallonne*», Larcier, 1996, blz. 567, nr. 555.

(3) Jamar O., «*Loi Breyne: lotissement et permis d'urbanisme individuel ou groupé, les cahiers de l'urbanisme*», hors-série, mars 2001, blz. 59 en volgende.

(1) Pâques M., «*La définition du lotissement et les autres divisions*», in *Pratique notariale et droit administratif*, Larcier, p. 24.

(2) Haumont F., *Urbanisme/Région wallonne*, Larcier, 1996, p. 567, n° 555.

(3) Jamar O., «*Loi Breyne: lotissement et permis d'urbanisme individuel ou groupé*», *les Cahiers de l'urbanisme*, hors-série mars 2001, pp. 59 et suivantes.

huis op plan met, uiteraard, de grond die er de grondslag van is. Het is een totaal andere filosofie dan die van de verkaveling.

De andere stelling is die welke verdedigd wordt door de *direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine* van het ministerie van het Waals Gewest. Ze wordt overgenomen door notaris Pierre-Yves Erneux (1). Volgens die tweede stelling is, naast de «*permis d'urbanisme collectif*», ook de voorafgaande verkavelingsvergunning verplicht, zodra de verdeling via een verkoop op plan de overdracht met zich brengt van een onbebouwde kavel bestemd voor het bouwen van een woning.

Hierover bestaat geen rechtspraak.

Spreeker meent dat de wetgever geen dubbele vergunning, een verkavelingsvergunning met lasten en een stedenbouwkundige vergunning voor groepswooningbouw (artikel 126) met dezelfde lasten, heeft willen opleggen.

Om de stedenbouwkundige coherentie te verzekeren volstaat een enkele vergunning.

Zoals uit de parlementaire voorbereiding van de verbeterde CWATUP blijkt (decreet van 18 juli 2002), valt artikel 126 niet onder het toepassingsgebied van artikel 89.

Men kan diegenen begrijpen, die met Meester P.Y. Erneux menen dat de waarborgen voor de kopers niet dezelfde zijn. Een verkavelingsvergunning heeft immers de waarde van een reglement en bovendien vereist de wijziging van een verkavelingsvergunning dat de eigenaars van een vierde van de kavels zich niet verzetten. De «*permis d'urbanisme collectif*», zoals ze georganiseerd wordt door artikel 126, zorgt voor een perfecte coherentie van de realisatie, aangezien er slechts een architect is, dezelfde materialen worden gebruikt, enz.

Momenteel is de juridische knoop niet doorgehakt. Het wetsontwerp tot wijziging van de wet-Breyne zou daarentegen het probleem kunnen oplossen op een wijze die misschien niet wenselijk is.

Indien men immers de verkoop van de grond niet meer aan het bouwwerk mag koppelen, is het mogelijk dat alleen de grond wordt verkocht, zonder de verplichting erop te bouwen. In dat geval is het duidelijk dat artikel 89 van de CWATUP een voorafgaande verkavelingsvergunning oplegt.

(1) Erneux P.Y., «*Le permis de lotir et la vente d'immeubles (non bâtis) sur plan en Région wallonne et en Région bruxelloise: «Pareille vente peut-elle faire l'économie d'un permis de lotir?»*», *Brève réflexion sur l'autonomie du droit de l'aménagement du territoire par rapport au droit civil*», Togor, septembre 2002, blz. 82.

terrain qui en constitue l'assiette; la philosophie est tout à fait différente de celle du lotissement.

L'autre thèse est celle qui est défendue notamment par la direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine du ministère de la Région wallonne, thèse relayée par le notaire Pierre-Yves Erneux (1). Selon cette seconde thèse, dès l'instant où la division par le biais d'une vente sur plan entraîne la cession d'un lot non bâti destiné à la construction d'une maison d'habitation, il y a lieu d'imposer, outre le permis d'urbanisme collectif, le permis de lotir préalable.

Il y a lieu de noter qu'il n'y a pas de jurisprudence sur ce point.

L'orateur estime que le législateur n'a pas voulu imposer un double permis, à savoir un permis de lotir avec charges et un permis d'urbanisme pour des constructions groupées (article 126) avec les mêmes charges.

Un seul permis suffit à assurer la cohérence urbanistique.

Comme l'indiquent les travaux préparatoires du CWATUP optimisé (décret du 18 juillet 2002), l'article 126 n'est pas dans le champ d'application de l'article 89.

L'on peut comprendre ceux qui, à l'instar de Maître P.Y. Erneux, estiment que les garanties ne sont pas les mêmes pour les acquéreurs dans la mesure où le permis de lotir a valeur réglementaire et qu'en outre, la modification du permis de lotir requiert la non-opposition des propriétaires d'un quart des lots, en revanche, pour les pouvoirs publics, le permis d'urbanisme collectif, tel qu'il est organisé à l'article 126, assure une cohérence parfaite de la réalisation, dans la mesure où il n'y a qu'un seul architecte, il y a cohérence des matériaux, etc.

Actuellement, la question juridique n'est pas tranchée. Le projet de loi modifiant la loi Breyne pourrait, en revanche, régler la question, dans un sens qui n'est peut-être pas souhaitable.

En effet, si l'on ne peut plus coupler la vente du terrain et la construction, il y aurait possibilité de ne vendre que le terrain sans obligation de construire. Dans cette hypothèse, pas de doute, l'article 89 du CWATUP impose qu'il y ait un permis de lotir préalable.

(1) Erneux P.Y., «*Le permis de lotir et la vente d'immeubles (non bâtis) sur plan en Région wallonne et en Région bruxelloise: «Pareille vente peut-elle faire l'économie d'un permis de lotir?»*», *Brève réflexion sur l'autonomie du droit de l'aménagement du territoire par rapport au droit civil*», Togor, septembre 2002, p. 82.

Dat lost dan het juridische probleem op of er al dan niet een verkavelingsvergunning nodig is, maar kan een aantal problemen veroorzaken.

Wanneer immers een «permis d'urbanisme collectif» wordt uitgereikt voor groepswoonbouw en één van de huizen op plan wordt verkocht, betekent dat dat de koper niet verplicht is met de projectontwikkelaar te bouwen. Maar administratiefrechtelijk gezien kan men uiteraard slechts bouwen wat is toegestaan. Dat zou dan betekenen dat de koper van het perceel die niet wil bouwen met de houder van de «permis d'urbanisme collectif» de vergunning afkoopt voor het gedeelte dat hem aangaat.

Natuurlijk kan de koper een nieuwe, individuele vergunning aanvragen voor het perceel dat hij heeft gekocht. Maar wanneer de stedenbouwkundige administratie logisch met zichzelf wil blijven, dan kan ze slechts een project toestaan dat, indien het niet volledig lijkt op wat door de «permis d'urbanisme collectif» werd toegestaan, dan toch minstens volledig past in het andere deel van het project, dat nog steeds door de projectontwikkelaar zelf kan worden gerealiseerd.

Tevens rijzen er natuurlijk vragen bij het lot van de collectieve voorzieningen, wanneer een huis op plan wordt verkocht en men uiteindelijk ziet dat de koper zich ertoe beperkt het perceel te kopen. Artikel 126 kon de vergunning laten afhangen van het realiseren van de collectieve voorzieningen of van het deponeren van een financiële waarborg. Hoe kan men, wanneer een perceel alleen wordt verkocht, het aandeel van de koper in die collectieve voorzieningen vereffenen? Hoe kan men bovendien het probleem oplossen van de verkoop van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeeltes?

Het staat dus vast dat het wetsontwerp tot wijziging van de wet-Breyne een aantal problemen zal veroorzaken indien met een «permis d'urbanisme collectif» wordt gewerkt (artikel 126).

Hiervoor kunnen oplossingen worden gevonden.

Een eerste oplossing kan zijn gebruik te maken van de mogelijkheid die de Waalse regering door artikel 89, § 2, tweede lid heeft, om bij reglementair besluit uitzonderingen te bepalen op de verplichting van de voorafgaande verkavelingsvergunning. In dat besluit kan dus zeer duidelijk worden vermeld dat, wanneer men artikel 126 toepast, er geen voorafgaande verkavelingsvergunning moet worden geëist, zelfs niet bij verkoop op plan. Uiteraard is dit een bevoegdheid van de Waalse regering en niet van de federale Staat.

Een andere mogelijke oplossing vindt men in het amendement van de heer Ramoudt (stuk Senaat, nr. 2-1279/2), dat ertoe strekt het voorgestelde artikel 1bis niet van toepassing te maken op groepswoonbouw.

Si cela résout juridiquement la question de savoir s'il faut ou non un permis de lotir, en revanche, cela pourrait créer quelques difficultés.

En effet, dans l'hypothèse où un permis d'urbanisme collectif est délivré pour la construction groupée d'habitations et qu'une d'entre elles est vendue sur plan, cela implique que l'acquéreur n'est pas obligé de construire avec le promoteur. Or, sous l'angle du droit administratif, on ne peut évidemment construire que ce qui a été autorisé. Cela impliquerait donc que l'acquéreur de la parcelle qui ne veut pas construire avec le titulaire du permis d'urbanisme collectif, rachète le permis pour la partie qui le concerne.

Certes, l'acquéreur pourrait demander un nouveau permis individuel pour la parcelle qu'il a acquise. Cependant, si l'administration de l'urbanisme est cohérente avec elle-même, elle ne devrait autoriser qu'un projet, si pas totalement similaire à celui autorisé par le permis d'urbanisme collectif, à tout le moins s'intégrant totalement au solde du projet qui pourrait toujours être réalisé par le promoteur lui-même.

En outre, on s'interroge évidemment sur le sort des équipements collectifs dans l'hypothèse de la vente d'une maison sur plan qui aboutirait à ce que l'acquéreur se limite à acquérir la parcelle. L'article 126 pouvait subordonner le permis à la réalisation des équipements collectifs ou au dépôt d'une garantie financière. Comment, dans l'hypothèse d'une vente d'une seule parcelle, régler la quote-part de l'acquéreur dans cet équipement collectif? En outre, comment régler la question de la vente des quotes-parts sur les parties communes?

Il apparaît donc certain que le projet de loi modifiant la loi Breyne est de nature à soulever un certain nombre de problèmes dans l'hypothèse d'un permis d'urbanisme collectif (article 126).

Des pistes de solutions existent.

La première serait d'utiliser la faculté offerte au gouvernement wallon par l'article 89, § 2, alinéa 2, qui prévoit que le gouvernement peut établir, par arrêté réglementaire, des exceptions à l'obligation du permis de lotir préalable. Cet arrêté pourrait donc très clairement indiquer que lorsqu'on fait application de l'article 126, il n'y a pas lieu, même dans l'hypothèse d'une vente sur plan, d'exiger un permis de lotir préalable. Cette solution est évidemment du ressort du gouvernement wallon et non de l'État fédéral.

L'autre solution pourrait être trouvée dans l'amendement de M. Ramoudt (doc. Sénat, n° 2-1279/2) qui prône la non-applicabilité de l'article 1<sup>er</sup>bis proposé à la construction d'habitations groupées, ce concept

bouw, een concept waarmee de bouw van minstens 5 huizen tegelijk met gemeenschappelijke werf wordt bedoeld.

Dat mechanisme kan het probleem oplossen wanneer het om een «permis d'urbanisme collectif» gaat voor minstens 5 woonhuizen maar kan aanleiding geven tot een juridische discussie over het aantal 5.

Zoals blijkt uit de verantwoording van het amendement, is de «groepswooningbouw» een concept dat sinds de goedkeuring van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bestaat. In die tijd en tot kortgeleden in het Waalse Gewest, waren in de woonuitbreidingsgebieden alleen vergunningen voor groepswoonings toegestaan zolang de bevoegde overheid niet beslist had over de geplande ordening en over het financieringsmechanisme voor het bouwrijp maken. Bij ministeriële circulaire werd dit concept van «groepswooningbouw» geïnterpreteerd als projecten van minstens 15 wooneenheden in landelijk gebied en van 25 wooneenheden in stedelijk gebied.

De Raad van State heeft die circulaire herhaaldelijk veroordeeld omdat ze niet overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 (artikel 5.1.1.) of overeenkomstig artikel 170.1.1. van de oude CWATUP was, omdat ze gegevens toevoegt die niet in de reglementtekst staan.

Eigenlijk moet men ervan uitgaan dat er sprake is van groepswooningbouw zodra het om 2 woningen gaat die door de vergunning worden toegestaan.

Men kan zich dus vragen stellen over de grondwettelijkheid van het mechanisme om artikel 1bis niet toe te passen op de groepsbouw van 5 of meer woningen. Overeenkomstig de rechtspraak van het Arbitragehof(1), moet een verschil in behandeling in elk geval gerechtvaardigd worden, enerzijds door verschillende situaties en, anderzijds, door de inachtneming van het proportionaliteitsbeginsel.

Er bestaat een objectief verschil tussen de bouw van een woonhuis en groepswooningbouw vanaf 2 eenheden, maar het verschil tussen een groepswooningbouw van 4 woningen en een groepswooningbouw van 5 woningen kan worden betwist. Waarom moet men de regeling van artikel 1bis van de gewijzigde wet-Breyne en een voorafgaande verkavelingsvergunning verplichten voor projecten van groepswooningbouw van 2, 3 of 4 woningen en de andere projecten van groepswooningbouw hiervan vrijstellen?

(1) Pâques M., speciaal nr. *Amén.-Env.*, 1996, «Égalité et non-discrimination, urbanisme et environnement», blz. 256-275.

faisant référence à la construction simultanée d'au moins 5 maisons sur chantier commun.

Si ce mécanisme peut effectivement régler la question lorsque le permis d'urbanisme collectif concerne au minimum 5 maisons d'habitation, il pourrait juridiquement donner lieu à une controverse sur le nombre de 5.

Comme le relate la justification de l'amendement, le concept de «constructions groupées» est un concept qui existe notamment depuis l'adoption de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 sur la présentation et la mise en œuvre des projets et des plans de secteur. À cette époque et jusqu'il y a peu en Région wallonne, il était prévu que dans les zones d'extension d'habitat, tant que l'autorité n'avait pas arrêté l'aménagement projeté et le mécanisme de financement des équipements de viabilisation, seuls des permis relatifs à la construction groupée d'habitations étaient autorisés. Par circulaire ministérielle, ce concept de constructions groupées avait été interprété comme impliquant, en zone rurale, un minimum de 15 unités d'habitation et en zone urbaine, 25 unités d'habitation.

Cette circulaire a été jugée plusieurs fois par le Conseil d'État comme non conforme à l'arrêté royal du 28 décembre 1972 (article 5.1.1.) ou à l'article 170.1.1. de l'ancien CWATUP dans la mesure où cette circulaire ajoute des éléments qui ne se trouvent pas dans le texte réglementaire.

En réalité, il faut considérer qu'il y a constructions groupées dès l'instant où il y a au minimum 2 habitations autorisées par le permis.

Dès lors, l'on pourrait s'interroger sur la constitutionnalité du mécanisme qui consisterait à ne pas appliquer l'article 1<sup>er</sup>bis à la construction groupée de 5 habitations ou plus. En effet, conformément à la jurisprudence de la Cour d'arbitrage(1), un traitement différencié doit nécessairement être justifié, d'une part, par des situations différentes et, d'autre part, par le respect du principe de proportionnalité.

S'il existe objectivement une différence entre la construction d'une maison d'habitation par rapport à la construction groupée d'habitations à partir de 2 unités, en revanche, l'on pourrait contester la différence de situation entre la construction groupée de 4 habitations par rapport à la construction de 5 habitations. Pourquoi faudrait-il imposer le régime de l'article 1<sup>er</sup>bis de la loi Breyne si elle était modifiée et un permis de lotir préalable pour des projets de constructions groupées de 2, 3 ou 4 habitations et en dispenser les autres projets de constructions groupées?

(1) Pâques M., n° spécial *Amén.-Env.*, 1996, «Égalité et non-discrimination, urbanisme et environnement», pp. 256-275.

### 3.4. Gedachtewisseling

De heer Ramoudt betreurt dat de uiteenzetting van de heer Leeman beperkt was tot de problematiek van de samenwerking tussen de privé en de publieke sector (PPS) voor de sociale woningbouw. Er bestaan echter nog andere formules op dit gebied die mogelijk-kerwijze in strijd zijn met dit wetsontwerp.

Spreker geeft het voorbeeld van de overeenkomst tussen het OCMW en een bouwonderneming voor de bouw van sociale woningen op een terrein dat toebehoort aan het OCMW. Er wordt gewerkt met een systeem van verkaveling. Het OCMW heeft een recht van opstal waarbij het terrein pas verkocht wordt als de woning wordt verkocht. De vraag rijst of dergelijke verbintenis verenigbaar is met het wetsontwerp.

De heer Leeman antwoordt dat de verkoop op plan van sociale woningen niet gereguleerd is. Het wetsontwerp wil echter het verkopen op plan tegen- gaan. Het PPS-systeem voor de sociale woningbouw zal gepaard gaan met de oprichting van een garantie- fonds voor sociale huurwoningen door de Vlaamse overheid. Dit fonds volgt de levensduur van een won- ingbouwproject die gesteld wordt op 27 jaar. Het garantiefonds subsidieert gedurende 27 jaar, het ver- schil tussen de basishuur, door de sociale huurder betaald, en de reële huur. Daarenboven geeft het ook een waarborg tegen leegstand als het gebouw voor minder dan 97% wordt bezet. Tenslotte wordt het risico van wanbetaling door de huurder gedekt.

De heer Ramoudt werpt op dat de formule van de verkoop van sociale woningen op plan reeds bestaat. Spreker is van oordeel dat dit wetsontwerp verhindert dat een OCMW overeenkomsten zou sluiten met bouwondernemingen voor het verkavelen van een terrein voor de bouw van sociale woningen met collectieve nutsvoorzieningen. Hij vraagt dan ook welke mogelijkheden er voor een OCMW overblijven op dit gebied.

Het lid wenst te weten of de verkoop op plan door de SDR van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van een lot sociale woningen, verenigbaar is met het wets- ontwerp.

De heer Frère antwoordt dat de opdrachtgever van het project een klassieke projectontwikkelaar is uit de particuliere sector, waar de overheid slechts over een minderheid beschikt. Met die collectieve projecten wil men geconventioneerde sociale woningen optrek- ken. Om subsidies te genieten moet het project voldoen aan de voorwaarden die de vereiste vergun- ning vermeldt.

De heer Ramoudt verwijst naar het amendement nr. 1 dat hij heeft ingediend (stuk Senaat, nr. 2-1279/ 2) waarbij artikel 1*bis* van het wetsontwerp niet van toepassing wordt verklaard op groepswooningbouw. Hieronder wordt een woningbouwproject verstaan voor de bouw van minstens vijf huizen. Hij vraagt aan

### 3.4. Échange de vues

M. Ramoudt déplore que l'exposé de M. Leeman était limité au problème de la coopération entre le secteur privé et le secteur public (SPP) pour le loge- ment social. Il existe toutefois d'autres formules dans ce domaine qui sont peut-être contraires au projet de loi à l'examen.

L'intervenant cite l'exemple du contrat passé entre le CPAS et un entrepreneur pour la construction de logements sociaux sur un terrain qui est la propriété du CPAS. On travaille à partir d'un système de lotisse- ment. Le CPAS dispose d'un droit de superficie en vertu duquel le terrain n'est vendu que lorsque le loge- ment est vendu. La question se pose de savoir si un tel engagement est compatible avec le projet de loi.

M. Leeman répond que la vente sur plan de loge- ments sociaux n'est pas réglementée. Le projet de loi veut toutefois combattre la vente sur plan. Le système SPP pour la construction de logements sociaux s'accompagnera de la création d'un fonds de garantie pour les logements sociaux locatifs par les autorités flamandes. Ce fonds suivra la durée de vie d'un projet de construction d'habitations qui est fixée à 27 ans. Le fonds de garantie subventionnera, pendant 27 ans, la différence entre le loyer de base, versé par le loca- taire social, et le loyer réel. De plus, il offrira une garantie contre l'inoccupation lorsque le bâtiment sera occupé à moins de 97%. Enfin, le risque de mauvais paiement sera couvert par le locataire.

M. Ramoudt objecte que la formule de la vente de logements sociaux sur plan existe déjà. L'intervenant est d'avis que le projet de loi à l'examen empêche qu'un CPAS puisse conclure des contrats avec des entreprises de construction pour le lotissement d'un terrain en vue de la construction de logements sociaux avec des services d'utilité publique. Il demande dès lors ce qu'un CPAS peut encore faire dans ce domaine.

Le membre voudrait savoir si la vente par la SDR de la Région de Bruxelles-Capitale d'un lot sur plan de logements sociaux est compatible avec le projet de loi.

M. Frère répond que le maître d'ouvrage du projet est un promoteur immobilier privé classique dont l'autorité publique n'est qu'un partenaire minori- taire. L'objectif de ces projets collectifs est de réaliser des logements sociaux conventionnés. Pour que cette opération obtienne des subventions, elle doit répon- dre aux conditions fixées par les permis requis.

M. Ramoudt renvoie à l'amendement n° 1 qu'il a déposé (doc. Sénat, n° 2-1279/2) selon lequel l'article 1*er bis* du projet de loi n'est pas applicable à la construction d'habitations groupées. On entend par là un projet de construction d'au moins cinq maisons. Il demande à M. Haumont si l'indication du nombre

de heer Haumont of de opgave van het aantal huizen geen schending inhoudt van het gelijkheidsprincipe. Hij wenst te weten of dit aantal dient te worden verlaagd of te worden verhoogd.

De heer Haumont antwoordt dat het begrip groepswooningbouw juridisch niet slaat op de bouw van een bepaald aantal woningen. Zodra er sprake is van meer dan één woning, geldt het begrip groepswooningbouw. Op een aantal vlakken, bijvoorbeeld de milieuvergunning, hanteert men het drempelbegrip om bepaalde voorwaarden te kunnen opleggen. Men moet kunnen verantwoorden dat vanaf een bepaalde drempel redelijkerwijze een andere regeling geldt. Gelden er in dat geval objectieve criteria om te verantwoorden dat vanaf de bouw van vijf woningen het wetsontwerp niet van toepassing is? Volgens spreker valt het met objectieve criteria te verantwoorden een verschillende behandeling in te voeren zodra de groepswooningbouw slaat op twee woningen.

Indien het wetsontwerp in zijn huidige lezing erdoor komt, zo meent de heer de Clippele, kan de GOM van Brussel-Hoofdstad haar bouwprojecten inzake eengezinswoningen niet meer realiseren. Er ontstaat dan immers een bevoegdheidsconflict. In feite raakt het ontwerp aan de uitvoering van een deel van de regionale regelgeving inzake stedenbouw.

Volgens de heer Haumont zijn de gevolgen waarnaar de heer de Clippele verwijst, niet van juridische maar veeleer van economische aard. Volgens spreker kan een juridische bepaling een aantal toestanden blokkeren op andere niveaus, doch hij wenst zich daarover niet uit te spreken.

De heer Thissen is van mening dat het ontwerp ernaar streeft de problemen aan de rand van de grote steden ten dele op te lossen. De grote projectontwikkelaars willen alle beschikbare terreinen opkopen en daardoor wordt bouwgrond zeldzaam. Mogelijke kopers kunnen dan niet anders dan bij hen aankloppen. Spreker vraagt zich af wat men doet om dergelijke recente misbruiken te voorkomen.

In tegenstelling tot wat de heer de Clippele meent, is spreker van oordeel dat de prijs van de bouwgronden in een aantal gevallen te laag is. Dat wordt immers gecompenseerd door een verhoging van de prijs van het huis. Het aantal bouwgronden wordt zeldzaam maar het aantal aannemers die een huis kunnen bouwen, daalt niet. Vanaf het eerste bouwstadium, strijken de ondernemingen de volledige winst op van het bouwproject. Om de koper te beschermen en rekening houdend met het dalend aantal bouwgronden, vraagt spreker zich af of de toetreding tot de stedenbouwkundige vergunning niet op te nemen is in de verkoopvoorwaarden van groepswooningen.

de maisons ne constitue pas une violation du principe d'égalité. Il voudrait savoir si ce nombre doit être réduit ou augmenté.

M. Haumont répond que ce concept de construction groupée n'implique pas juridiquement la construction d'un nombre déterminé d'habitations. Dès l'instant, où il y a plus d'une habitation, le concept de la construction groupée vaut. Dans une série de domaines, par exemple pour le permis d'environnement, la notion de seuil est utilisée pour imposer certaines conditions. Il convient de justifier qu'à partir d'un certain seuil il est raisonnable d'avoir un régime différent. Est-ce qu'il y a en l'occurrence, des critères objectifs qui justifient qu'à partir de la construction de cinq habitations le projet de loi n'est pas applicable? L'orateur estime que déjà à partir de la construction groupée de deux maisons, il y a des critères objectifs qui peuvent justifier un traitement différencié.

M. de Clippele estime que si le projet de loi est adopté en sa forme actuelle, la SDR de Bruxelles-Capitale ne peut plus réaliser ses projets de construction de maisons unifamiliales. En effet, un problème de conflit de compétence se pose. En fait, le projet de loi porte atteinte à la réalisation d'une partie des législations régionales relatives à l'urbanisme.

M. Haumont estime que les conséquences évoquées par M. de Clippele ne sont pas d'ordre juridique mais d'ordre économique. L'orateur considère qu'une disposition juridique peut cadencasser un nombre de situations à d'autres niveaux mais ne souhaite pas se prononcer sur cet aspect.

M. Thissen estime que l'objectif du projet est de résoudre partiellement le problème qui se pose aux abords des grandes villes. Les grands promoteurs tendent à acheter tous les terrains disponibles, ce qui mène à une raréfaction du nombre de terrains. Les acheteurs potentiels deviennent dès lors des clients captifs. L'orateur se demande ce qu'on a fait pour pallier à ces abus récents.

Contrairement à M. de Clippele, l'orateur estime que les prix des terrains sont dans un certain nombre de cas sous-évalués. En effet, cela est compensé par une augmentation du prix de la maison. La raréfaction se situe au niveau du terrain et pas au niveau du nombre des entrepreneurs capables de construire une maison. À partir de la première tranche de la construction, les entreprises touchent la totalité du bénéfice de l'opération de construction. Pour protéger l'acheteur et en tenant compte de la raréfaction des terrains, l'orateur se demande si on ne peut pas envisager d'inclure dans les conditions de vente des constructions groupées, l'adhésion au permis de d'urbanisme.

De verkavelingsvergunning van haar kant wordt afgegeven voor de afzonderlijke bouw in een verdeeld geheel.

De heer Haumont antwoordt dat er een onderscheid bestaat tussen het beroep van verkavelaar en dat van bouwer. De verkavelaar koopt een grond, maakt hem bouwrijp en strijkt zo de winst op terwijl de bouwer niet zoveel belang hecht aan de grond.

Het Waals Gewest gaat er vanuit dat verkavelingen tot zeer slechte voorbeelden van stedenbouw hebben geleid. Immers de geometrische opdeling door een landmeter was erop gericht zoveel mogelijk kavels te maken met een minimum aan weginfrastructuur. Bijgevolg bleven de uitrustingskosten zo laag mogelijk en haalde men zoveel mogelijk uit de woningen. Een stedenbouwkundig beleid moet er evenwel naar streven tot een samenhangend geheel te komen op basis van een collectieve stedenbouwkundige vergunning.

Ten slotte moet er voor spreker een reglementering komen om die uiteenlopende en tegenstrijdige aspecten met elkaar in overeenstemming te brengen teneinde de kopers te beschermen.

Volgens de heer Frère kan men de bouw van een woning door een koper niet loskoppelen van het project in zijn geheel gezien de financiële tegemoetkoming van de overheid verbonden is aan bepaalde voorwaarden.

De heer de Clippele is van oordeel dat de verkavelingen thans moeten voldoen aan belangrijke voorwaarden. Het gaat de richting uit van een collectieve stedenbouwkundige vergunning.

De heer Thissen vraagt of het mogelijk is dat iemand een bouwgrond koopt en vervolgens van de subsidies afziet omdat hij naar eigen inzicht wil bouwen.

De heer Frère antwoordt dat het projecten zijn die deel uitmaken van een alomvattend plan. Het blijkt moeilijk een perceel uit een project te lichten zonder dat het project zelf in gevaar komt.

Volgens de heer Guilbert vormt de verkavelingsvergunning de beste formule om de samenhang te behouden zonder evenwel in uniformiteit te vervallen.

#### **4. VOORTZETTING VAN DE BESPREKING EN BESPREKING VAN DE AMENDEMENTEN**

Volgens de heer Thissen wil dit ontwerp een aantal moeilijkheden opruimen voor de aankoop van een aantal terreinen op sommige plaatsen, meer bepaald rond de steden. Volgens spreker heeft men evenwel geen oog gehad voor heel wat aspecten van het probleem.

Le permis de lotir pour sa part est octroyé pour une construction individuelle dans un ensemble morcelé.

M. Haumont répond qu'il convient d'opérer une distinction entre le métier de lotisseur et celui de constructeur. Le lotisseur achète un terrain, il le viabilise et fait son bénéfice sur l'opération tandis que pour le constructeur, l'aspect terrain est secondaire.

La Région wallonne estime que les lotissements ont donné lieu à un très mauvais urbanisme. En effet, les découpages géométriques faits par un géomètre visaient à réaliser le maximum de lots avec un minimum d'infrastructure routière. Dès lors, le coût d'équipement était minimalisé et on rentabilisait au maximum les maisons. Or, l'objectif d'une politique d'urbanisme est de réaliser un ensemble cohérent sur la base de permis d'urbanisme collectifs.

L'orateur conclut qu'il faut trouver une réglementation pour concilier ces différents aspects contradictoires dans le but de protéger les acquéreurs.

M. Frère répond qu'il est inconcevable qu'une scission soit opérée entre, d'une part, la construction d'une habitation par un acquéreur et, d'autre part, l'ensemble de l'opération étant donné l'intervention financière de l'autorité publique qui pose certaines conditions.

M. de Clippele estime qu'actuellement les lotissements sont dotés de conditions importantes. On évolue vers un permis d'urbanisme collectif.

M. Thissen se demande s'il est inconcevable que quelqu'un achète un terrain et puis renonce aux subsides parce qu'il désire construire à son gré.

M. Frère répond qu'on trouve des projets qui ont une économie globale. Il est difficile de sortir une parcelle de l'opération sans que l'ensemble du projet ne soit pas mis en danger.

M. Guilbert estime que le permis de lotir est la meilleure formule qui assure une cohérence sans pour autant imposer une uniformisation.

#### **4. POURSUITE DE LA DISCUSSION ET DISCUSSION DES AMENDEMENTS**

Selon M. Thissen ce projet de loi vise à réduire le problème d'acquérir des terrains dans certains endroits, particulièrement aux alentours des villes. Toutefois, il estime que beaucoup d'éléments du problème n'ont pas été pris en compte.

Men moet voorkomen dat een groot aantal terreinen wordt ingepalmd. Spreker wijst erop dat het vraagstuk van de stedenbouwkundige vergunning voor groepswohnungen niet in zijn geheel aan bod is gekomen. Men moet evenwel ook rekening houden met projecten die appartementsgebouwen en gemeenschappelijke infrastructuur omvatten.

Voor de heer Thissen is het zeer de vraag hoe men het probleem aanpakt van een koper die een ander soort woning wil optrekken dan zijn bureu. Tevens is het mogelijk dat een koper een tijdlang wil wachten alvorens hij de bouwwerkzaamheden aanvat met naleving van de stedenbouwkundige voorschriften. Komt er geen oplossing voor die problemen, dan dreigen bouwprojecten uit de hand te lopen.

Het wetsontwerp moet voorts wetgevingstechnische verbeteringen krijgen.

Ook de heer D'Hooghe meent dat de tekst moet aangepast worden en meer bepaald de artikelen 2 en 4. Hij dient hiertoe de amendementen nrs. 2 tot 6 in (stuk Senaat, nr. 2-1279/3).

De heer Steverlycnk meent dat, gezien de vertraging die de behandeling van dit ontwerp heeft opgelopen de inwerkingtreding van de wet met 1 jaar moet worden uitgesteld. Hij dient hiertoe het amendement nr. 7 in (stuk Senaat, nr. 2-1279/4).

## Artikel 2

De heer Ramoudt dient de amendementen nrs. 8, 9 en 10 in (stuk Senaat, nr. 2-1279/5) die tot doel hebben artikel 2 te wijzigen.

Amendement nr. 8 strekt ertoe de paragrafen 1, 2 en 3 van het voorgestelde artikel *1bis* te vervangen door één enkele paragraaf die duidelijk de draagwijdte ervan samenvat: 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 verbonden wordt, als die van een aannemingsovereenkomst.

De heer de Clippele dient het amendement nr. 14 in dat een subamendement op amendement nr. 8 is en ertoe strekt het derde lid aan te vullen als volgt: «behoudens het geval één derde van de kost van de nieuwbouw reeds betaald is.

Amendement nr. 9 strekt ertoe het voorgestelde artikel *1bis* aan te vullen met een § 6 teneinde de verkoop op plan van huizen onder de wet-Breyne niet te onderwerpen aan het verbod op koppelverkoop indien deze verkoop gebeurt in het kader van een bouwproject waarbij de projectontwikkelaar reeds beschikt over één stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van verscheidene woningen. Daarnaast wordt ook de definitie van een groepswoonbouwproject achterwege gelaten en wordt er verwezen naar de gewestelijke regeling waarin de mogelijkheid

Il convient de limiter la mainmise sur un grand nombre de terrains. L'orateur souligne que la question des permis d'urbanisme pour les habitations groupées n'a pas été abordée de manière complète. Or, il faut également tenir compte du fait que certains projets peuvent inclure des immeubles d'appartements et des infrastructures communes.

M. Thissen se demande comment on va résoudre le problème d'un acquéreur de terrain qui préfère une construction différente de celles qui l'entourent. Il est également possible qu'un acquéreur décide d'attendre un certain temps avant d'entamer sa construction tout en respectant les lois urbanistiques. Faute de réponse à ces problèmes, on risque d'être confronté à un ensemble de constructions dénaturées.

Des améliorations du projet de loi d'ordre légistique se sont imposées.

M. D'Hooghe estime lui aussi que le texte et, en particulier les articles 2 et 4, doivent être adaptés. À cet effet, il dépose les amendements nos 2 à 6 (doc. Sénat, n° 2-1279/3).

Étant donné le retard que connaît l'examen du présent projet, M. Steverlycnk estime qu'il faudra reporter d'un an l'entrée en vigueur de la loi. Il dépose dès lors l'amendement n° 7 (doc. Sénat, n° 2-1279/4).

## Article 2

M. Ramoudt dépose les amendements nos 8, 9 et 10 (doc. Senat, n° 2-1279/5) visant à modifier l'article 2.

L'amendement n° 8 vise à remplacer les §§ 1<sup>er</sup>, 2 et 3 de l'article 1<sup>er</sup>*bis* proposé, par 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 et celle d'un contrat d'entreprise.

M. de Clippele dépose l'amendement n° 14, qui est un sous-amendement à l'amendement n° 8 et qui vise à compléter l'alinéa 3 par ce qui suit: «sauf si un tiers du coût de la nouvelle construction a déjà été payé».

L'amendement n° 9 vise à compléter l'article 1<sup>er</sup>*bis* par un § 6 en vue de 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

bestaat om één stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor de bouw van verscheidene woningen.

De heren Poty en Siquet dienen eveneens een amendement in (amendement nr. 13) dat er ook toe strekt het voorgestelde artikel *1bis* aan te vullen met een § 6 zodat het voorgestelde artikel *1bis* niet toepasselijk zou zijn op groepswooningbouw en sociale woningen onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning.

De heer Poty wijst erop dat dit amendement in feite het amendement nr. 9 van de heer Ramoudt vervangt. Omdat groepswooningbouw reeds door artikel 126 van het CWATUP is omschreven, hoeft dit in deze wet niet meer te worden herhaald. Daarenboven moeten uit dit ontwerp alle projecten inzake sociale woningbouw worden gesloten, waarvan de overheid opdrachtgever is.

Amendement nr. 10 van de heer Ramoudt strekt ertoe het voorgestelde artikel *1bis* aan te vullen met een § 7 zodat het artikel niet van toepassing is op de overeenkomsten gesloten door de overheid of door de rechtspersonen die zij opricht of waarin zij participeert.

De indiener verwijst voor de toelichting van dit amendement naar de verantwoording ervan (stuk Senaat, nr. 2-1279/5).

### Artikel 3

De heer Ramoudt dient het amendement nr. 11 in dat tot doel heeft in artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, het woord «particulieren» te vervangen door de woorden «natuurlijke of de priva- of publiekrechtelijke rechtspersonen».

Volgens de heer Ramoudt betreft dit amendement een wetstechnische correctie.

### Artikel 4

De heer Ramoudt dient het amendement nr. 12 in dat ertoe strekt het artikel 4 te vervangen. De inwerkingtreding van de wet wordt hierbij vastgelegd op de eerste dag van de derde maand volgend op de publicatie in het *Belgisch Staatsblad*, behoudens voor wat de bouwgronden betreft waarvan de authentieke akte uiterlijk op 1 april 2003 is geregistreerd. Hiervoor is de inwerkingtreding van artikel 2 vastgelegd op 1 april 2005.

De indiener wijst erop dat dit amendement werd ingediend om nietigheden wat betreft overeenkomsten, beloften en bedingen te vermijden.

permis d'urbanisme pour la construction de plusieurs logements.

MM. Poty et Siquet déposent également un amendement (amendement n° 13) visant aussi à compléter l'article 1<sup>er</sup>*bis* proposé par un § 6 aux termes duquel l'article proposé ne serait pas applicable dans le cadre de la construction d'habitations groupées et de logements sociaux soumis au permis d'urbanisme.

M. Poty souligne que cet amendement remplace en fait l'amendement n° 9 de M. Ramoudt. Comme la construction d'habitations groupées est déjà visée par l'article 126 du CWATUP, il n'apparaît pas nécessaire de le répéter dans la loi en projet. De plus, il convient d'exclure du champ d'application du présent projet, tous les projets de construction de logements sociaux dont les pouvoirs publics sont les maîtres de l'ouvrage.

L'amendement n° 10 de M. Ramoudt vise à compléter l'article 1<sup>er</sup>*bis* proposé par un § 7 aux termes duquel l'article proposé n'est pas applicable aux contrats conclus par les pouvoirs publics ou par les personnes morales créées par les pouvoirs publics ou dans lesquels ces derniers détiennent une participation.

L'auteur renvoie à la justification de son amendement (doc. Sénat, n° 2-1279/5).

### Article 3

M. Ramoudt dépose l'amendement n° 11 visant à remplacer, 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» par les mots «personnes physiques ou les personnes morales de droit privé ou de droit public».

Selon M. Ramoudt, cet amendement vise à apporter une correction légistique.

### Article 4

M. Ramoudt dépose l'amendement n° 12, qui vise à remplacer l'article 4. Il vise à fixer l'entrée en vigueur de la loi au premier jour du troisième mois suivant sa publication au *Moniteur belge*, sauf en ce qui concerne les terrains à bâtir dont l'acte authentique a été enregistré au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2003. Pour ces terrains, l'entrée en vigueur de l'article 2 est fixée au 1<sup>er</sup> avril 2005.

L'auteur souligne qu'il a déposé cet amendement pour éviter que des conventions, des promesses et des clauses ne soient entachées de nullités.

**5. STEMMINGEN**

De amendementen nrs. 1 tot 7, 9 en 14 werden ingetrokken door de indieners.

De amendementen nrs. 8 en 13 worden aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

De amendementen nrs. 10, 11 en 12 worden eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Het geamendeerde wetsontwerp wordt in zijn geheel aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Vertrouwen werd geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van dit verslag.

*De rapporteur,*  
René THISSEN.

*De voorzitter,*  
Paul DE GRAUWE.

\*  
\* \*

**Tekst geamendeerd door de commissie  
(stuk Senaat, nr. 2-1279/8)**

**5. VOTES**

Les amendements n<sup>os</sup> 1 à 7, 9 et 14 sont retirés par leurs auteurs.

Les amendements n<sup>os</sup> 8 et 13 sont adoptés par 10 voix et 1 abstention.

Les amendements n<sup>os</sup> 10, 11 et 12 sont adoptés à l'unanimité des 11 membres présents.

L'ensemble du projet de loi amendé a été adopté par 10 voix et 1 abstention.

Confiance a été faite au rapporteur pour la rédaction du présent rapport.

*Le rapporteur,*  
René THISSEN.

*Le président,*  
Paul DE GRAUWE.

\*  
\* \*

**Texte amendé par la commission  
(doc. Sénat, n<sup>o</sup> 2-1279/8)**