

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

14 januari 2003

WETSVOORSTEL

**tot invoeging van een artikel 4bis in de wet
van 20 februari 1939 op de bescherming van
den titel en van het beroep van architect**

AMENDEMENTEN

Nr. 4 VAN DE HEER **BOURGEOIS**

Art. 2

Dit artikel wordt vervangen als volgt:

«Art. 2. — In de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen wordt een nieuw artikel 7bis ingevoegd luidend als volgt:

«Art. 7bis. — § 1. De verkoper of de aannemer is verplicht artikel 4 van de wet van 20 februari 1959 op de bescherming van de titel en het beroep van architect na te leven. Een schriftelijke akte moet worden opgemaakt van de overeenkomst tussen de verkoper of de aannemer en de architect, hierna de architect-ontwerper genoemd. In die akte moet het overeengekomen honorarium voor de totale opdracht vermeld worden. Tevens wordt in deze overeenkomst melding gemaakt van de verplichting voor de koper of de opdrachtgever van het onroerend goed om een raadgevende architect aan te stellen overeenkomstig § 2 van dit artikel. De verkoper of de aannemer moet vóór

Voorgaande documenten :

Doc 50 **2003/ (2001/2002) :**

001 : Wetsvoorstel.

002 : Amendementen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

14 janvier 2003

PROPOSITION DE LOI

**insérant un article 4bis dans la loi du 20
février 1939 sur la protection du titre et de
la profession d'architecte**

AMENDEMENTS

N° 4 DE M. **BOURGEOIS**

Art. 2

Remplacer cet article par les dispositions suivantes:

« Art. 2. — Un article 7bis (nouveau), libellé comme suit, est inséré dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction:

« Art. 7bis. — § 1^{er}. Le vendeur ou l'entrepreneur est tenu de respecter l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte. Il doit être établi un acte écrit de l'accord conclu entre le vendeur ou l'entrepreneur et l'architecte, dénommé ci-après « l'architecte-concepteur ». Cet acte doit mentionner les honoraires totaux convenus pour l'ensemble de la mission. Il doit également mentionner l'obligation de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage du bien immobilier d'engager un architecte-conseil, conformément au § 2 de cet article. Avant de signer la convention visée à l'article 1^{er}, le vendeur ou l'entrepreneur doit remettre une copie complète du contrat

Documents précédents :

Doc 50 **2003/ (2001/2002) :**

001 : Proposition de loi.

002 : Amendements.

het ondertekenen van de overeenkomst bepaald in artikel 1 een volledig afschrift van het contract met de architect-ontwerper bezorgen aan de koper of de opdrachtgever. Dit afschrift moet aan de overeenkomst bepaald in artikel 1 gehecht worden.

§ 2. De koper of de opdrachtgever van een onroerend goed moet een beroep doen op de medewerking van een raadgevende architect. Deze staat de koper of de opdrachtgever tijdens het bouwproces bij en oefent controle uit op de plannen, de uitvoeringstekeningen, de bestekken, de wijze van uitvoering van de werken en de opleveringsverplichtingen. De overeenkomst tussen de raadgevende architect en de koper of opdrachtgever vormt het voorwerp van een schriftelijke overeenkomst waarin de verplichtingen van de raadgevende architect duidelijk worden omschreven. De raadgevende architect moet deze overeenkomst meedelen aan de architect-ontwerper die overeenkomstig artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en het beroep van architect wordt aangesteld.

§ 3. Wanneer overeenkomstig § 2 een raadgevende architect wordt aangesteld naast de architect-ontwerper, wordt daardoor het totale honorarium niet verhoogd.

Behalve wanneer anders is overeengekomen, geschiedt de verdeling van het honorarium als volgt; de architect-ontwerper heeft recht op twee derden van het totale honorarium, de raadgevende architect heeft recht op het andere derde.

§ 4. De aansprakelijkheid van iedere architect wordt beperkt tot de eigen opdracht.»».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt de volledige vervanging van artikel 2 van het wetsvoorstel.

Paragraaf 1 specificeert de verplichting in hoofde van de verkoper of de aannemer om een bouwvergunning aan te vragen. Dit is niet nieuw: ook in de huidige stand van de wetgeving wordt de bouwvergunning in de regel aangevraagd door de promotor. Nieuw is wel dat deze overeenkomst op schrift moet worden gesteld (wat nu alleen maar een deontologische verplichting is).

Deze schriftelijke overeenkomst moet twee verplichte vermeldingen bevatten: het honorarium en de wettelijke verplichting van de koper of de opdrachtgever die contracteert op basis van de Wet Breyne om bijkomend een raadgevende architect aan te stellen.

Het honorarium voor de totale opdracht -d.i. de opdracht van de architect-ontwerper én van de raadgevende opdracht- moet schriftelijk gestipuleerd worden. Op die manier kan gemakkelijk uitgemaakt worden welke deel van het honorarium aan de ar-

conclu avec l'architecte-concepteur à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage. Cette copie doit être annexée à la convention visée à l'article 1^{er}.

§ 2. L'acheteur ou le maître de l'ouvrage d'un bien immobilier doit recourir au concours d'un architecte-conseil. Celui-ci assiste l'acheteur ou le maître de l'ouvrage pendant la construction et contrôle les plans, les dessins d'exécution, les cahiers des charges, l'exécution des travaux et les formalités de réception. L'accord entre l'architecte-conseil et l'acheteur ou le maître de l'ouvrage fait l'objet d'un contrat écrit, définissant clairement les obligations de l'architecte-conseil. L'architecte-conseil doit communiquer ce contrat à l'architecte-concepteur, qui est engagé conformément à l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

§ 3. L'engagement d'un architecte-conseil en plus d'un architecte-concepteur, conformément au § 2, n'entraîne aucune majoration du total des honoraires. Sauf convention contraire, les honoraires sont répartis de la manière suivante : deux tiers du total des honoraires pour l'architecte-concepteur et l'autre tiers pour l'architecte-conseil.

§ 4. La responsabilité de chaque architecte est limitée à sa propre mission. »».

JUSTIFICATION

Cet amendement tend à remplacer intégralement l'article 2 de la proposition de loi.

Le § 1^{er} prévoit explicitement que l'acheteur ou l'entrepreneur est tenu de demander un permis de bâtir. Il ne s'agit pas d'un élément nouveau : même sous l'empire de la législation actuelle, le permis de bâtir est généralement demandé par le promoteur. Ce qui est toutefois nouveau, c'est que cet accord doit être écrit (ce qui n'est actuellement qu'une obligation déontologique).

Deux mentions obligatoires doivent figurer dans cet accord écrit, à savoir les honoraires et l'obligation légale faite à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage qui contracte sur la base de la loi Breyne de désigner également un architecte-conseil.

Les honoraires pour l'ensemble de la mission, c'est-à-dire la mission de l'architecte-concepteur et celle de l'architecte-conseil, doivent être stipulés par écrit. On peut ainsi facilement déterminer quelle partie de ces honoraires revient à l'architecte-

chitect-ontwerper en welk deel aan de raadgevende architect toekomt. Op die manier wordt bewerkstelligd dat de totale kost voor de koper of de verbouwer niet verhoogt, en wordt meteen de basis voor de verdeling van het ereloon bepaald.

De tweede verplichte vermelding, met name de aanstelling van een raadgevende architect, komt er ter bescherming van de belangen van de koper of de opdrachtgever. Op die manier weet hij welke verplichting op hem rust, zodat hij zich kan conformeren aan de wet.

In paragraaf 2 wordt omschreven wanneer de verplichting geldt om een raadgevende architect aan te stellen. Zoals terecht opgemerkt tijdens de algemene bespreking van dit voorstel is het raadzaam het toepassingsgebied van dit voorstel uit te breiden naar de verbouwingen die onder het toepassingsgebied van het tweede lid van artikel 1 van de wet van 9 juli 1971 (wet Breyne) vallen. Het volstaat daartoe de termen van de wet Breyne (de koper of de opdrachtgever) te gebruiken. Deze termen worden zowel in het eerste als het tweede lid van artikel 1 van de wet Breyne gebruikt.

Voor het overige kan worden verwezen naar de toelichting bij het wetsvoorstel.

Paragraaf 3 bepaalt dat de aanstelling van een raadgevende architect naast de architect-ontwerper niet tot een verhoging van het honorarium mag leiden. § 3 expliciteert dat de effectiviteit van deze bepaling wordt gegarandeerd doordat in de overeenkomst tussen de promotor en de architect-ontwerper het honorarium voor de totale architectenopdracht vermeld moet worden. Deze overeenkomst wordt meegedeeld aan de koper of de opdrachtgever (zie § 1 van dit artikel). Op die manier weet de koper of de opdrachtgever wat hij – rechtstreeks of onrechtstreeks – moet betalen aan de architect. Een gedeelte van deze som zal betaald worden aan de raadgevende architect en een ander gedeelte aan de architect-ontwerper.

Verder bepaalt deze paragraaf de verdeelsleutel tussen de architect-ontwerper en de raadgevende architect. Er zijn twee mogelijkheden. Ofwel bepalen de architecten onder elkaar de verdeelsleutel voor het totale ereloon. Ofwel doen zij dat niet (bijv. omdat ze er geen afspraken over maken, of nog omdat zij niet tot een vergelijk komen), en dan geldt de aanvullende regeling van het tweede lid, die geïnspireerd is op artikel 14 van het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen.

Paragraf 4 is een letterlijke herneming van § 2 van artikel 2 van het wetsvoorstel en vereist geen verdere commentaar.

Nr. 5 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 3 (nieuw)

Een artikel 3 invoegen, luidend als volgt :

«Art. 3. — In artikel 13 van dezelfde wet wordt tussen het tweede en het derde lid een nieuw lid ingevoegd luidend als volgt :

«De niet-nakoming van de bepalingen van artikel 7bis heeft de nietigheid van de overeenkomst tot gevolg.»».

concepteur et laquelle revient à l'architecte-conseil. De cette manière, le coût total des travaux n'augmente pas au détriment de l'acheteur ou du rénovateur et la base de répartition des honoraires est immédiatement fixée.

La seconde mention obligatoire, relative à la désignation d'un architecte-conseil, vise à protéger les intérêts de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage. Celui-ci est ainsi informé des obligations qui lui incombent et peut dès lors se conformer à la loi.

§ 2. Ce paragraphe précise les conditions dans lesquelles s'applique l'obligation de désigner un architecte-conseil. Ainsi qu'il a été observé, à juste titre, lors de la discussion générale de cette proposition, il serait judicieux d'élargir son champ d'application aux transformations qui tombent sous l'application de l'alinéa 2 de l'article 1er de la loi du 9 juillet 1971 (loi Breyne). Il suffirait, pour cela, d'employer les mêmes termes que dans la loi Breyne (l'acheteur ou le maître de l'ouvrage), termes qui figurent d'ailleurs aux alinéas 1er et 2 de l'article 1er de cette loi.

Pour le surplus, il est renvoyé aux développements de la proposition de loi.

Le § 3 précise que le fait de désigner un architecte-conseil en plus d'un architecte concepteur ne peut entraîner aucune augmentation des honoraires d'architecte. L'efficacité de cette disposition est garantie par le fait que le montant total des honoraires d'architecte doit être mentionné dans le contrat liant le promoteur à l'architecte concepteur, lequel est communiqué à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage (cf. § 1er de cet article). Cette formule permet à l'acheteur, ou au maître de l'ouvrage, de connaître le montant des frais d'architecte dont il doit s'acquitter directement ou indirectement, une partie de cette somme revenant à l'architecte-conseil, et l'autre à l'architecte concepteur.

Ce paragraphe fixe en outre la clé de répartition entre l'architecte concepteur et l'architecte-conseil. Deux possibilités sont prévues : ou les architectes conviennent entre eux de la clé de répartition du total des honoraires, ou ils n'en conviennent pas (dès lors, par exemple, qu'ils n'en prévoient aucune, ou ne sont pas d'accord entre eux). Dans ce cas, c'est la règle complémentaire visée à l'alinéa 2 qui est applicable, règle qui s'inspire de l'article 14 de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires.

Le § 4 reproduit littéralement le § 2 de l'article 2 de la proposition de loi et n'appelle aucun commentaire.

N° 5 DE M. BOURGEOIS

Art. 3 (nouveau)

Insérer un article 3, libellé comme suit :

« Art. 3. — Dans l'article 13 de la même loi, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 2 et 3 :

« Le non-respect des dispositions de l'article 7bis entraîne la nullité du contrat. » ».

VERANTWOORDING

Geheel in de logica van de woningbouwwet en dit wetsvoorstel stellen we voor de niet-nakoming van de verplichting om een raadgevende architect aan te stellen te sanctioneren met de nietigheid van de overeenkomst.

Uiteraard gaat het hier om een relatieve nietigheid.

Nr. 6 VAN DE HEER **BOURGEOIS**Art. 4 (*nieuw*)**Een artikel 4 invoegen, luidend als volgt :**

«Art. 4. — *In dezelfde wet wordt een artikel 14bis ingevoegd, luidend als volgt:*

«Art. 14bis. — *Met dezelfde straffen wordt gestraft: de verkoper of de aannemer, de architect-ontwerper en de raadgevende architect die de bepalingen van artikel 7bis overtreden.*».

VERANTWOORDING

Dit amendement bepaalt een strafrechtelijke sanctie voor de promotoren en de architecten die de voorschriften niet naleven van het voorgestelde artikel 4bis van de wet van 20 februari 1939.

Het is onze bedoeling om elk van de inbreuken op artikel 4bis te beteugelen met deze straffen.

Derhalve, niet limitatief:

- het niet op schrift stellen van de overeenkomst tussen de promotor en de architect-ontwerper;
- het niet-opnemen van de verplichte vermeldingen in deze overeenkomst;
- het nalaten om de overeenkomst mee te delen aan de koper/opdrachtgever en aan te hechten aan de bouwovereenkomst;
- de schending van de regels inzake het honorarium.

Geert BOURGEOIS (VU-ID)

JUSTIFICATION

Dans la stricte logique de la loi sur la construction d'habitations et de la proposition de loi à l'examen, nous proposons de sanctionner le non-respect de l'obligation de désigner un architecte-conseil par la nullité du contrat.

En l'espèce, il ne s'agit naturellement pas d'une nullité relative.

N°6 DE M. **BOURGEOIS**Art. 4 (*nouveau*)**Insérer un article 4, libellé comme suit :**

« Art. 4. — *Un article 14bis, libellé comme suit, est inséré dans la même loi :*

« Art. 14bis. — *Seront punis des mêmes peines : le vendeur ou l'entrepreneur, l'architecte-concepteur et l'architecte-conseil qui auront enfreint les dispositions de l'article 7bis. »*

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à infliger une sanction pénale aux promoteurs et aux architectes qui ne respectent pas les prescriptions de l'article 4bis proposé de la loi du 20 février 1939.

Nous entendons faire en sorte que chacune des infractions à l'article 4bis soit passible de ces peines.

Voici une liste non limitative de ces infractions :

- le fait de ne pas acter par écrit l'accord entre le promoteur et l'architecte-concepteur ;
- le fait de ne pas y faire figurer les mentions obligatoires;
- le fait de ne pas notifier l'accord à l'acheteur/au maître de l'ouvrage et de ne pas le joindre au contrat de construction ;
- la violation des règles relatives aux honoraires.