

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1974

7 MAI 1974.

Proposition de loi modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

DEVELOPPEMENTS

Les conventions conclues entre des particuliers désireux d'acquérir une habitation et des promoteurs immobiliers confèrent la plupart du temps à ces derniers un mandat irrévocable pour désigner un architecte et traiter avec celui-ci au nom des particuliers.

Il en résulte une situation malsaine qui ouvre la voie à toutes sortes d'abus allant à l'encontre de la déontologie professionnelle des architectes. Les promoteurs ont habituellement recours au même architecte ou groupe d'architectes qui, de ce fait, en viennent petit à petit à se trouver dans une situation de dépendance totale vis-à-vis du promoteur. Dans beaucoup de cas, l'architecte qui accepte un mandat de la part d'un promoteur exerce un travail de subordonné qui se limite souvent à signer en aveugle des projets de construction qu'il n'a pas étudiés sérieusement et dont il n'a pas discuté avec le particulier. De plus, les promoteurs s'occupent de diverses tâches qui relèvent de la mission de l'architecte : l'établissement des devis, la surveillance des travaux, etc.

Le particulier se trouve ainsi privé de l'aide de celui qui devrait être son conseiller technique et le défenseur de ses intérêts à l'égard de l'entrepreneur et des spécialistes des diverses techniques. Lorsque l'architecte ne connaît même pas le particulier à qui la construction est destinée ou est en tous cas à ce point dépendant du promoteur qu'il doit suivre ses directives, il ne lui est pas possible de défendre convenablement les intérêts de ce particulier. D'autre part si, par le mandat donné au promoteur, le particulier s'est livré à la bonne volonté de ce dernier, il se trouve absolument sans moyens juridiques à l'égard de l'architecte.

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1974

7 MEI 1974.

Voorstel van wet 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.

TOELICHTING

De overeenkomsten gesloten tussen particulieren, die een woning wensen te verwerven, en bouwpromotors, verlenen veelal aan deze laatsten onherroepelijk mandaat om een architect aan te duiden en om in naam van de particulieren ten overstaan van de architect op te treden.

De aldus geschapen toestand is ongezond en geeft aanleiding tot allerlei misbruiken op het deontologisch vlak van de architectuur. De promotors doen gewoonlijk beroep op dezelfde architect of architecten, die geleidelijk aan totaal afhankelijk worden van de promotor. In vele gevallen kan men vaststellen dat de architect, die opdrachten aanvaardt van een promotor, een taak van ondergeschikte uitoefent, die dikwijls beperkt blijft tot het blindelings ondertekenen van bouwontwerpen, die hij niet behoorlijk heeft onderzocht noch besproken met de particulieren. Bovendien nemen de promotors allerlei taken over, die behoren tot de opdracht van een architect : het opstellen van de bestekken, het uitoefenen van toezicht, enz.

Aldus wordt de particulier beroofd van de bijstand van zijn technische raadgever en verdediger van zijn belangen tegenover de aannemers en de specialisten in bijzondere technieken. Wanneer de architect de particulier voor wie gebouwd wordt niet eens kent of in elk geval zozeer gebonden is aan de promotor, dat hij dezès richtlijnen dient op te volgen, dan kan de architect de belangen van die particulier niet behoorlijk behartigen. Wanneer anderzijds de particulier, door het mandaat aan de promotor, zich aan de goede wil van deze laatste heeft overgeleverd, dan staat hij volkomen rechteloos tegenover de architect.

Le but de la présente proposition de loi est de protéger les particuliers contre les abus qui peuvent résulter d'une telle situation. Ils doivent pouvoir bénéficier de l'aide de leur propre architecte, qu'ils se sont eux-mêmes choisis et dont la mission n'entre pas dans la convention passée avec le promoteur.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE.

L'article 3 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction est complété par un 2^e alinéa, libellé comme suit :

« Ces conventions ne peuvent avoir pour objet ni la désignation d'un architecte ni les relations avec celui-ci. »

Het doel van dit voorstel is, de particulieren te beschermen tegen de misbruiken die uit dergelijke toestand ontstaan. Zij moeten de bijstand kunnen genieten van een eigen architect, die zij zelf hebben gekozen en wiens opdracht geen deel uitmaakt van de overeenkomst met de promotor.

L. LINDEMANS.

**

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL.

Aan artikel 3 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, wordt een tweede lid toegevoegd, luidend als volgt :

« Die overeenkomsten mogen noch de aanduiding van een architect noch de betrekkingen met hem tot voorwerp hebben. »

L. LINDEMANS.

F. DE BONDT.

A. DE RORE.