

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1974-1975

18 JUNI 1975.

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 aan bouw zijnde woningen.

VERSLAG

**NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
OPENBARE WERKEN,
DE RUIMTELIJKE ORDENING
EN DE HUISVESTING UITGEBRACHT
DOOR DE HEER VAN ROMPAEY.**

Het doel van dit wetsvoorstel, aldus de auteur in zijn inleidende uiteenzetting, is een einde te maken aan een steeds meer voorkomende praktijk, volgens welke een bouwheer aan een bouwpromotor de onherroepelijke opdracht geeft een architect aan te stellen en namens de bouwheer ten overstaan van de aangestelde architect zonder enige verdere tussenkomst of instructie van de bouwheer op te treden.

Deze praktijken geven aanleiding tot de volgende misbruiken :

1. De bouwheer beschikt niet over een technische raadgever vermits hij doorgaans zijn architect niet kent.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Bogaert, voorzitter; Akkermans, Catheris, Claeys, Coppens, Cornet d'Elzies, Cristel, Demuyter, De Seranno, Dhooge, Donnay, Gerits, Goffart, Hanin, Herbage, Hercot, Lecoq, Maes, Tilquin, Van Hoeylandt, Van Ooteghem en Van Rompaey, verslaggever.

R. A 9618*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :**

58 (B.Z. 1974) N° 1 : Voorstel van wet.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1974-1975

18 JUIN 1975.

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.

RAPPORT

**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES TRAVAUX PUBLICS,
DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DU LOGEMENT
PAR M. VAN ROMPAEY.**

Dans son exposé introductif, l'auteur de la proposition de loi déclare que celle-ci a pour but de mettre fin à une pratique de plus en plus répandue, consistant en ce que le maître de l'ouvrage confère à un promoteur immobilier un mandat irrévocable pour désigner un architecte et traiter en son nom avec celui-ci sans autre intervention ou instruction du maître de l'ouvrage.

Cette pratique engendre les abus suivants :

1. Le maître de l'ouvrage ne dispose pas d'un conseiller technique, puisqu'il ne connaît généralement pas son architecte.

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Bogaert, président; Akkermans, Catheris, Claeys, Coppens, Cornet d'Elzies, Cristel, Demuyter, De Seranno, Dhooge, Donnay, Gerits, Goffart, Hanin, Herbage, Hercot, Lecoq, Maes, Tilquin, Van Hoeylandt, Van Ooteghem et Van Rompaey, rapporteur.

R. A 9618*Voir :***Document du Sénat :**

58 (S.E. 1974) : N° 1 : Proposition de loi.

2. De bouwheer kan, zo hij de architect toch zou kennen, geen enkel recht ten zijnen opzichte doen gelden, vermits hij een onherroepelijk mandaat heeft gegeven aan de bouwpromotor :

3. Door de vermenigvuldiging van de opdrachten komt de architect in een ondergeschikte situatie te staan tegenover de bouwpromotor zodat hij alleen dezes belangen zal behartigen en niet die van de bouwheer.

4. Teneinde de kosten en erelonen zo laag mogelijk te houden, zal de promotor zoveel mogelijk de taak van de architect beperken.

Om deze misbruiken tegen te gaan stelt de auteur van het wetsvoorstel voor aan artikel 3 van de wet van 9 juli 1971 een nieuw alinea toe te voegen waarbij het verboden wordt in die overeenkomsten een architect aan te duiden of de betrekkingen met de architect te regelen.

Algemene bespreking.

Een lid is van oordeel dat het voorstel niets oplost voor die overeenkomsten, waarbij een in aanbouw zijnde woning wordt verkocht en in de gevallen van een appartementsgebouw zeer vele conflicten zal doen ontstaan, vermits de architect-ontwerper zal komen te staan tegenover zoveel architecten als er kopers of bouwheren zijn.

Daarenboven stelt hetzelfde lid de vraag wie de kosten van de tweede architect aangesteld door de koper of bouwheer zal betalen.

Een ander lid acht het voorstel wel aanvaardbaar voor de klassieke bouw van eensgezinswoningen, doch ziet het nut ervan niet in voor de praefabbouw.

Een lid oppert ook enig bezwaar tegen het voorstel omdat het problemen vreest op het stuk van de verantwoordelijkheid van de verschillende architecten.

De vraag of de sociale woningbouw onder dit voorstel valt werd gesteld door een ander lid.

De verschillende opmerkingen en vragen worden door de auteur van het voorstel beantwoord als volgt :

1. Voor de in aanbouw zijnde woningen of voor de woningen die op plan verkocht worden is er inderdaad een moeilijkheid. Het moet mogelijk zijn dat een bouwpromotor een opdracht geeft aan een architect op het ogenblik dat er nog geen koper of particuliere bouwheer is.

Om dit probleem te regelen zal de auteur een amendement indienen.

2. Er bestaat geen enkel bezwaar tegen het feit dat er enerzijds een architect in naam en voor rekening van een bouwpromotor plannen heeft ontworpen en eventueel toezicht uitoefent en anderzijds een architect in opdracht en voor rekening van de koper of particuliere bouwheer toezicht houdt op de uitvoering van de werken.

2. Même au cas où il connaîtrait l'architecte, le maître de l'ouvrage ne peut faire valoir aucun droit à son égard, étant donné qu'il a conféré un mandat irrévocable au promoteur immobilier.

3. Par suite de la multiplication des mandats, l'architecte en vient à se trouver dans une situation de dépendance vis-à-vis du promoteur immobilier, de sorte qu'il ne défendra que les intérêts de celui-ci et non ceux du maître de l'ouvrage.

4. Afin de réduire au minimum les frais et honoraires, le promoteur limitera autant que possible la tâche de l'architecte.

Pour combattre ces abus, l'auteur propose donc d'ajouter à l'article 3 de la loi du 9 juillet 1971 un nouvel alinéa interdisant que ces conventions aient pour objet la désignation d'un architecte ou les relations avec celui-ci.

Discussion générale.

Un membre estime que la proposition ne résout rien en ce qui concerne les conventions portant sur la vente d'une habitation en voie de construction et que, dans les cas où il s'agit d'un immeuble à appartements, elle suscitera un très grand nombre de litiges, car l'architecte auteur du plan aura affaire à autant d'architectes qu'il y aura d'acheteurs ou de maîtres de l'ouvrage.

De plus, l'intervenant se demande qui paiera les honoraires du deuxième architecte désigné par l'acheteur ou par le maître de l'ouvrage.

Un autre commissaire considère que la proposition est parfaitement acceptable pour la construction classique d'habitations unifamiliales, mais il n'en voit pas l'utilité dans le cas de constructions préfabriquées.

Un membre se déclare également quelque peu adversaire de la proposition, parce qu'il redoute qu'elle ne crée des problèmes quant à la responsabilité des différents architectes.

Un autre commissaire pose la question de savoir si la construction d'habitations sociales tombera sous l'application de la loi proposée.

L'auteur répond de la manière suivante aux diverses questions et observations formulées :

1. Pour les habitations en voie de construction ou vendues sur plan, il y a effectivement une difficulté. Il doit être possible qu'un promoteur immobilier donne un mandat à un architecte au moment où il n'y a encore ni acquéreur ni particulier maître de l'ouvrage.

Pour résoudre cette difficulté, l'auteur déposera un amendement.

2. Rien n'empêche que, d'une part, un architecte ait dressé des plans et exerce éventuellement une surveillance au nom et pour compte d'un promoteur immobilier et que, d'autre part, un architecte surveille l'exécution des travaux, par ordre et pour compte de l'acquéreur ou du particulier maître de l'ouvrage.

Indien hierdoor conflicten ontstaan, kan dit alleen maar de bescherming van de koper of particuliere bouwheer verhogen.

Voor zoverre deze conflicten niet in der minne worden opgelost, zullen de rechtbanken erover beslissen.

3. Op het gebied van de verantwoordelijkheid stelt er zich geen enkel probleem.

Het onderscheid tussen conceptie- en uitvoeringsfouten is zeer duidelijk te maken zodat de verantwoordelijkheden zeer nauwkeurig kunnen vastgelegd worden.

4. De sociale woning werd door de wet van 9 juli 1971 uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikelsgewijze bespreking.

De auteur van het voorstel dient een amendement in luidend als volgt :

Enig artikel.

Het laatste lid van dit artikel te wijzigen als volgt :

« Behalve wat betreft het voorontwerp en het ontwerp van de woning, mogen die overeenkomsten noch de aanwijzing van een architect, noch de betrekkingen met hem tot voorwerp hebben. »

Zodoende, aldus de auteur, wordt er enerzijds tegemoet gekomen aan de behoefte van de bouwpromotor om een architect te gelasten met het maken van een voorontwerp en ontwerp en anderzijds behoudt de koper of particuliere bouwheer de mogelijkheid om een architect naar zijn keuze te gelasten met het toezicht op de werken.

Dit amendement en het geamendeerd voorstel werden aangenomen met 6 tegen 5 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Dit verslag is eenparig goedgekeurd door de 12 aanwezige leden.

De Verslaggever,
R. VAN ROMPAEY.

De Voorzitter,
A. BOGAERT.

**

S'il en résulte des conflits, cela ne pourra que renforcer la protection de l'acquéreur ou du particulier maître de l'ouvrage.

Au cas où ces conflits ne seraient pas réglés à l'amiable, les tribunaux en seront saisis.

3. Aucun problème ne se pose en matière de responsabilité.

Il importe de distinguer très nettement les fautes de conception et les fautes d'exécution, de telle manière que les responsabilités puissent être établies avec toute la précision souhaitable.

4. La loi du 9 juillet 1971 a expressément exclu la construction d'habitations sociales de son champ d'application.

Discussion de l'article unique.

L'auteur de la proposition dépose un amendement libellé comme suit :

Article unique.

Remplacer le dernier alinéa de cet article par la disposition suivante :

« Sauf en ce qui concerne l'avant-projet et le projet de l'habitation, ces conventions ne peuvent avoir pour objet ni la désignation d'un architecte ni les relations avec celui-ci. »

Il fait valoir que cet amendement répond à la nécessité pour le promoteur immobilier de charger un architecte d'établir un avant-projet et un projet, tout en assurant à l'acquéreur ou au particulier maître de l'ouvrage la possibilité de charger un architecte de son choix de surveiller l'exécution des travaux.

L'amendement ainsi que la proposition de loi ainsi amendée ont été adoptés par 6 voix contre 5 et 3 abstentions.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 12 membres présents.

Le Rapporteur,
R. VAN ROMPAEY.

Le Président,
A. BOGAERT.

**

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

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 :

« Behalve wat betreft het voorontwerp en het ontwerp van de woning, mogen die overeenkomsten noch de aanwijzing van een architect, noch de betrekkingen met hem tot voorwerp hebben. »

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 :

« Sauf en ce qui concerne l'avant-projet et le projet de l'habitation, ces conventions ne peuvent avoir pour objet ni la désignation d'un architecte ni les relations avec celui-ci. »