

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

7 augustus 2002

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**

(ingediend door de heer Geert Bourgeois)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

7 août 2002

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**

(déposée par M. Geert Bourgeois)

SAMENVATTING

Wie bouwt, is verplicht een beroep te doen op een architect voor het opmaken van de plannen en voor de controle op de uitvoering van de werken. Dit garandeert in principe de deugdelijkheid van het bouwwerk.

Als de architect aangesteld wordt door een bouwpromotor kan echter een belangenconflict ontstaan wanneer de architect tegelijk de belangen van de promotor – die bijvoorbeeld zijn kosten zo laag mogelijk wil houden – en deze van de verwerver van het goed moet behartigen.

Volgens de indiener van dit voorstel is het gevaar te groot dat de – meestal minder ervaren – koper van het goed het slachtoffer wordt van dit belangenconflict. Om hem te beschermen stelt hij dan ook voor om hem wettelijk te verplichten een raadgevend architect aan te stellen die specifiek toeziet op de naleving van zijn belangen.

RÉSUMÉ

Celui qui construit est tenu de recourir à un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux. Ce recours garantit en principe la qualité de la construction.

Lorsque l'architecte est désigné par un promoteur immobilier, un conflit d'intérêts risque toutefois de surgir si l'architecte doit défendre en même temps les intérêts du promoteur – qui entend, par exemple, comprimer autant que possible ses coûts – et ceux de l'acquéreur du bien.

L'auteur de la présente proposition de loi estime que le risque que l'acheteur du bien – qui est généralement moins expérimenté – pâtit de ce conflit d'intérêts est trop important. Afin de le protéger, il propose dès lors de lui imposer l'obligation légale de désigner un architecte-conseil, qui veillera spécifiquement à la défense de ses intérêts.

AGALEV-ECOLO	:	Anders gaan leven / Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
FN	:	Front National
MR	:	Mouvement Réformateur
PS	:	Parti socialiste
cdH	:	Centre démocrate Humaniste
SPA	:	Socialistische Partij Anders
VLAAMS BLOK	:	Vlaams Blok
VLD	:	Vlaamse Liberalen en Democraten
VU&ID	:	Volksunie&ID21

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :		Abréviations dans la numérotation des publications :	
DOC 50 0000/000 :	Parlementair document van de 50e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 50 0000/000 :	Document parlementaire de la 50e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (op wit papier, bevat ook de bijlagen)	CRIV :	Compte Rendu Intégral, avec à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (sur papier blanc, avec les annexes)
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)
CRABV :	Beknopt Verslag (op blauw papier)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)
PLEN :	Plenum (witte kaft)	PLEN :	Séance plénière (couverture blanche)
COM :	Commissievergadering (beige kaft)	COM :	Réunion de commission (couverture beige)

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers Bestellingen : Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.deKamer.be e-mail : publicaties@deKamer.be	Publications officielles éditées par la Chambre des représentants Commandes : Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.laChambre.be e-mail : publications@laChambre.be
--	---

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel 4 van de wet op de bescherming van de titel en van het beroep van architect legt de staat, de provincies, de gemeenten, de openbare instellingen en meer in het algemeen de titularissen van een bouwvergunning de verplichting op om voor het opmaken van de plannen en de controle op de uitvoering van de werken die vergund moeten worden een beroep te doen op de medewerking van een architect.

De bouwondernemer, die voor eigen rekening en voor de behoeften van de markt bouwt, en de promotor, die een overeenkomst sluit met aanbesteders en kopers, waarin hij er zich toe verbindt om voor hen een afgevoerd gebouw te bezorgen tegen een bepaald tijdstip, ontsnappen niet aan deze verplichting¹.

Als de architect aangesteld wordt door een bouwpromotor heeft dat belangrijke repercussies voor de relatie tussen de bouwpromotor, de architect en de verwerver van het onroerend goed.

Eenzijds staat de architect immers niet tegenover een opdrachtgever die een leek is in de bouwkunst, maar tegenover een beroepsbouwer. Dat heeft tot gevolg dat de tussenkomst van de architect tot een minimum beperkt wordt.

Anderzijds kan deze contractuele relatie tot gevolg hebben dat het optreden van de architect in eerste instantie gedetermineerd wordt door de belangen van de opdrachtgever. Dit kan consequenties hebben voor de verwerver van het gebouw. De belangen van bouwpromotor en deze van de verwerver van het gebouw zijn immers niet noodzakelijk dezelfde. Bij de oplevering bijvoorbeeld – maar niet alleen dan –, hebben promotor en koper tegengestelde belangen. In dergelijke omstandigheden dreigt de architect in een dubbelzinnige rol terecht te komen: hij moet uiteraard de belangen van zijn opdrachtgever dienen, maar anderzijds moet hij ook waken over de kwaliteit van het bouwwerk.

¹ BAERT, G., *Privaatrechtelijk bouwwerk*, Gent, Story, p. 423.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 4 de la loi sur la protection du titre et de la profession d'architecte oblige l'État, les provinces, les communes, les établissements publics et, de manière plus générale, les titulaires d'une autorisation de bâtir à recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux qui doivent faire l'objet d'une autorisation.

L'entrepreneur, qui bâtit pour son propre compte et pour les besoins du marché, et le promoteur, qui conclut une convention avec des adjudicateurs et des acheteurs, convention dans laquelle il s'engage à leur fournir un bâtiment achevé dans un délai déterminé, n'échappent pas à cette obligation¹.

Si l'architecte est désigné par un promoteur immobilier, cela a des répercussions considérables sur la relation entre le promoteur immobilier, l'architecte et l'acquéreur de l'immeuble.

D'une part, l'architecte ne traite pas avec un maître de l'ouvrage profane en matière de construction, mais avec un constructeur professionnel. L'intervention de l'architecte est dès lors réduite au strict minimum.

D'autre part, cette relation contractuelle peut avoir pour effet que l'intervention de l'architecte est déterminée en premier lieu par les intérêts du maître de l'ouvrage, ce qui peut avoir des conséquences pour l'acquéreur du bâtiment. Les intérêts du promoteur immobilier et ceux de l'acquéreur ne sont en effet pas forcément identiques. Lors de la réception, par exemple, - mais pas uniquement à ce moment – le promoteur et l'acheteur ont des intérêts opposés. Dans de telles circonstances, l'architecte risque de se retrouver dans une situation équivoque : il doit bien entendu servir les intérêts de son client, mais il doit également veiller à la qualité de la construction.

¹ BAERT, G., *Privaatrechtelijk bouwwerk*, Gent, Story, p. 423.

De opdrachtgever dreigt hiervan het slachtoffer te worden. Als leek in het bouwen –die vaak maar één keer in zijn leven een dergelijke grote investering doet– staat hij tegenover twee beroepsbeoefenaars: de architect en de bouwpromotor. Hij is minder dan deze laatsten op de hoogte van de technische aspecten van het bouwen en van de regels die het bouwproces beheersen. De koper verdient als consument van het bouwbedrijf bescherming.

De noodzakelijke bescherming van de koper kan gerealiseerd worden door hem te verzekeren van de bijstand van een eigen architect die specifiek toeziet op de naleving van zijn belangen.

Dit wetsvoorstel voert daarom voor de koper die een onroerend goed verwerft in het kader van de wet Breyne de wettelijke verplichting in om een beroep te doen op een eigen raadgevende architect. Het spreekt voor zich dat de raadgevende architect zijn taak in volledige onafhankelijkheid van de architect-ontwerper en van de promotor moet uitoefenen.

Om evidente redenen verkiezen wij een wettelijke regeling boven een wettelijk niet afdwingbare deontologische verplichting.

Het honorarium van deze raadgevende architect valt integraal ten laste van de verwerver.

Het te verwachten argument dat deze nieuwe wettelijke verplichting het bouwen duurder zal maken overtuigt ons niet. Vooreerst heeft het honorarium van de raadgevende architect slechts betrekking op specifieke deeltaken, m.n. de controle op de deugdelijkheid van de plannen en de bijstand bij de opleveringsverplichtingen. Het gaat dus per definitie om een beperkt ereloon. Daarenboven heeft de nieuwe wettelijke verplichting belangrijke voordelen voor de koper. Een raadgevend architect verzekert de koper van een deugdelijk geconcipeerd en uitgevoerd bouwwerk en zorgt ervoor dat zijn rechten bij de oplevering gevrijwaard worden. In vele gevallen zal dit verhinderen dat de koper een tijdrovende en dure procedure moet voeren om te krijgen waarop hij recht heeft of dat de koper geconfronteerd wordt met storende minwaardes. Voorkomen is steeds minder duur en minder frustrerend dan (pogen te) genezen.

De raadgevende architect wordt belast met het toezicht op de plannen, uitvoeringstekeningen en bestekken, op de uitvoering van de werken en met de bijstand van de koper bij de opleveringsverrichtingen. Het is in essentie zijn taak om specifiek op te treden als raadgever van de koper, en ervoor te zorgen dat diens

Le maître de l'ouvrage risque d'être victime de cette situation. En tant que profane en matière de construction (et qui, souvent, ne réalise qu'une seule fois dans sa vie un tel investissement), il fait face à deux professionnels : l'architecte et le promoteur immobilier. Il ne connaît pas aussi bien qu'eux les aspects techniques de la construction. En tant que consommateur du secteur de la construction, l'acheteur doit être protégé.

La nécessaire protection de l'acheteur peut être assurée en le faisant bénéficier de l'assistance d'un architecte personnel qui veille spécifiquement à la défense de ses intérêts.

C'est pourquoi la présente proposition de loi instaure l'obligation légale pour l'acheteur qui acquiert un bien immobilier dans le cadre de la loi Breyne de faire appel à son propre architecte-conseil. Il va de soi que l'architecte-conseil doit exercer sa mission de manière totalement indépendante de l'architecte concepteur et du promoteur.

Pour des raisons évidentes, nous préférons un régime légal à une obligation déontologique dont le respect ne peut être imposé légalement.

Les honoraires de cet architecte-conseil seront intégralement mis à la charge de l'acquéreur.

Nous ne sommes pas convaincu par l'argument, prévisible, selon lequel cette nouvelle obligation légale rendra la construction plus coûteuse. Tout d'abord, les honoraires de l'architecte-conseil concerneront uniquement des missions partielles spécifiques, à savoir le contrôle de la bonne qualité des plans et l'assistance lors des formalités de réception. Il s'agit donc par définition d'honoraires limités. Qui plus est, la nouvelle obligation légale offre d'importants avantages pour l'acheteur. Grâce au concours d'un architecte-conseil, l'acheteur aura l'assurance que son bâtiment a été correctement conçu et réalisé et que ses droits seront respectés lors de la réception. Cela évitera dans de nombreux cas à l'acheteur de devoir mener une procédure coûteuse en temps et en argent pour obtenir son dû ou d'être confronté à des moins-values désagréables. Il est toujours moins coûteux et moins frustrant de prévenir que de (tenter de) guérir.

L'architecte-conseil est chargé de contrôler les plans, dessins d'exécution et cahiers des charges, l'exécution des travaux et d'assister l'acheteur lors de la réception. Sa mission essentielle consiste à agir spécifiquement comme conseiller de l'acheteur et à veiller à préserver les intérêts de ce dernier. L'architecte-con-

belangen niet in het gedrang komen. De raadgevende architect zal dus, indien nodig, opmerkingen moeten maken bij de uitvoering van de werken, en bij het PV van oplevering. Als zou blijken dat de raadgevende architect zijn bijstandsverplichting van de koper niet naar behoren heeft vervuld kan zijn eigen aansprakelijkheid desgevallend in het gedrang komen.

De overeenkomst tussen de koper en zijn raadgevende architect moet schriftelijk worden opgesteld. Opdat de architect-ontwerper op de hoogte zou zijn van de identiteit van de raadgevende architect en van diens opdracht, moet deze overeenkomst worden meegedeeld aan de architect-ontwerper (d.i. de architect die overeenkomstig artikel 4 van deze wet werd aangesteld).

Geert BOURGEOIS (VU-ID)

seil devra dès lors, au besoin, formuler des observations au sujet de l'exécution des travaux et du procès-verbal de réception. S'il s'avérait que l'architecte-conseil ne s'est pas dûment acquitté de sa mission d'assistance de l'acheteur, c'est sa responsabilité qui pourrait, le cas échéant, être engagée.

La convention conclue entre l'acheteur et son architecte-conseil doit être mise par écrit. Afin que l'architecte-concepteur soit informé de l'identité de l'architecte-conseil et de la mission de celui-ci, cette convention doit être communiquée à l'architecte désigné conformément à l'article 4 de la loi.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect wordt een artikel *4bis* ingevoegd luidend als volgt:

«Art. *4bis*. — § 1. De koper die een onroerend goed verwerft onder het toepassingsgebied van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, moet een beroep doen op de medewerking van een raadgevend architect. Deze staat de koper tijdens het bouwproces bij en oefent controle uit op de plannen, de uitvoeringstekeningen, de bestekken, de wijze van uitvoering van de werken, en de opleveringsverrichtingen. De overeenkomst tussen de koper en de raadgevende architect vormt het voorwerp van een schriftelijke overeenkomst waarin de verplichtingen van de raadgevende architect duidelijk worden omschreven. Deze overeenkomst wordt meegedeeld aan de architect-ontwerper, die overeenkomstig artikel 4 wordt aangesteld.

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

10 juli 2002

Geert BOURGEOIS (VU-ID)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Un article *4bis*, libellé comme suit, est inséré dans la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, :

« Art. *4bis* . — § 1^{er} . L'acheteur qui acquiert un bien immobilier dans le cadre de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, doit recourir au concours d'un architecte-conseil. Celui-ci assiste l'acheteur 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'acheteur et l'architecte-conseil fait l'objet d'un contrat écrit, définissant clairement les obligations de l'architecte-conseil. Ce contrat est communiqué à l'architecte-concepteur, qui est engagé conformément à l'article 4.

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

10 juillet 2002