

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

21 maart 2003

WETSVOORSTEL

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
BELAST MET DE PROBLEMEN INZAKE HANDELS-
EN ECONOMISCH RECHT
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **Peter VANHOUTTE**

INHOUD

I. Inleidende uiteenzetting door de indiener van het . . . wetsvoorstel	3
II. Algemene bespreking	6
III. Artikelsgewijze bespreking	13
IV. Stemming	16

Voorgaande documenten :

Doc 50 **2003/ (2001/2002)** :
001 : Wetsvoorstel van de heer Bourgeois.
002 en 003 : Amendementen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

21 mars 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**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
CHARGÉE DES PROBLÈMES DE DROIT COMMERCIAL
ET ÉCONOMIQUE
PAR
M. **Peter VANHOUTTE**

SOMMAIRE

I. Exposé introductif de l'auteur de la proposition de loi	3
II. Discussion générale	6
III. Discussion des articles	13
IV. Vote	16

Documents précédents :

Doc 50 **2003/ (2001/2002)** :
001 : Proposition de loi de M. Bourgeois.
002 et 003 : Amendements.

Samenstelling van de commissie op datum van indiening van het verslag/

Composition de la commission à la date du dépôt du rapport :

Voorzitter / Président : Jean-Pierre Grafé

A. — Vaste leden / Membres titulaires :

VLD	Filip Anthuenis, Guy Hove, Pierre Lano.
CD&V	Joke Schauvliege, Tony Van Parys, Servais Verherstraeten.
Agalev-Ecolo	Michèle Gilkinet, Liliane De Cock.
PS	Maurice Dehu, Thierry Giet.
MR	Anne Barzin, Serge Van Overtveldt.
Vlaams Blok	Bert Schoofs, Jaak Van den Broeck.
SP.A	Els Haegeman.
CDH	Jean-Pierre Grafé.
VU&ID	Alfons Borginon.

B. — Plaatsvervangers / Membres suppléants :

Stef Goris, Fientje Moerman, Arnold Van Aperen, Frans Verhelst.
Greta D'hondt, Trees Pieters, Jo Vandeurzen, N.
Zoé Genot, Muriel Gerkens, Peter Vanhoutte.
Jacques Chabot, Bruno Van Grootenbrulle, N.
François Bellot, Robert Hondermarcq, Eric Van Weddingen.
Koen Bultinck, Hagen Goyvaerts, Luc Sevenhans.
Peter Vanvelthoven, Henk Verlinde.
Richard Fournaux, Jean-Jacques Viseur.
Geert Bourgeois, Karel Van Hoorebeke.

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
SP.A	:	Socialistische Partij Anders
VLAAMS BLOK	:	Vlaams Blok
VLD	:	Vlaamse Liberalen en Democraten
VU&ID	:	Volksunie&ID21

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>	<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>
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)

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

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsvoorstel besproken tijdens haar vergaderingen van 5 en 19 december 2002 en van 9 januari en 13 maart 2003.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE INDIENER VAN HET WETSVORSTEL

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) stelt voor in de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, een artikel *4bis* in te voegen teneinde de koper van een onroerend goed in bepaalde gevallen wettelijk te verplichten een raadgevend architect aan te stellen die specifiek toeziet op de naleving van zijn belangen wanneer hij beroep doet op een bouwpromotor.

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 (de wet Breyne), dient zich te verzekeren van de medewerking van een raadgevend architect om hem bij te staan tijdens het bouwproces en controle uit te oefenen 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. De aansprakelijkheid van iedere architect wordt beperkt tot de eigen opdracht.

Het nieuw artikel *4bis* sluit aan bij artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 dat de bouwer, en meer in het algemeen de houders van een bouwvergunning, de verplichting oplegt om voor het opmaken van de plannen en de controle op de uitvoering van de werken een beroep te doen op de medewerking van een architect.

De bouwondernemer die als aannemer voor eigen rekening en voor de behoeften van de markt bouwt, én de promotor, die een overeenkomst sluit met de koper, waarin hij er zich toe verbindt hem een afgewerkt gebouw te bezorgen tegen een bepaald tijdstip, ontsnappen niet aan deze verplichting. De promotor moet bijgevolg zelf ook een architect aanstellen.

In dit opzicht dient er ook rekening mee te worden gehouden dat de wet van 20 februari 1939 van openbare orde is: in België *moet* worden gebouwd met een

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné cette proposition de loi au cours de ses réunions des 5 et 19 décembre 2002 et des 9 janvier et 13 mars 2003.

I. — EXPOSÉ INTRODUCTIF DE L'AUTEUR DE LA PROPOSITION DE LOI

M. Geert Bourgeois (VU&ID) propose d'insérer un article *4bis* dans la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, afin d'imposer dans certains cas à l'acheteur d'un bien immobilier l'obligation légale d'engager un architecte-conseil, chargé spécifiquement de contrôler le respect de ses intérêts lorsqu'il fait appel à un promoteur immobilier.

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 (la « loi Breyne ») doit s'assurer le concours d'un architecte-conseil pour l'assister pendant la construction et contrôler 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. La responsabilité de chaque architecte est limitée à sa propre mission.

Le nouvel article *4bis* s'inscrit dans le prolongement de l'article 4 de la loi du 20 février 1939, qui oblige le constructeur et, de manière plus générale, les titulaires d'un permis de bâtir à recourir au concours d'un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux.

L'entrepreneur, qui bâtit pour son propre compte et pour les besoins du marché, et le promoteur, qui conclut une convention avec l'acheteur, convention dans laquelle il s'engage à lui fournir un bâtiment achevé dans un délai déterminé, n'échappent pas à cette obligation. Il s'ensuit que le promoteur doit lui-même également désigner un architecte.

À cet égard, il ne faut pas perdre de vue que la loi du 20 février 1939 est d'ordre public : en Belgique, pour construire, il est *obligatoire* de recourir au service d'un

architect die instaat voor de behartiging van de particuliere belangen én het openbaar belang (zoals bijvoorbeeld de stedenbouwkundige voorschriften, de milieu- en veiligheidsvoorschriften e.d.).

Als de architect aangesteld wordt door een bouwpromotor, op grond van een contract, heeft dat belangrijke repercussies voor de relaties tussen de bouwpromotor, de architect en de verwerver van het onroerend goed. De architect staat in werkelijkheid immers niet tegenover een leek in de bouwkunst, maar tegenover een beroepsbouwer, met als gevolg dat zijn inbreng vaak tot een minimum beperkt is. De promotor is in dit soort relaties dikwijls veruit de grootste klant van de architect.

Deze contractuele relatie kan tot gevolg hebben dat het optreden van de architect in eerste instantie gede-termineerd wordt door de belangen van zijn opdrachtgever (de promotor), met mogelijke consequenties voor de verwerver van het gebouw. De overeenkomst tussen de architect en de promotor is in die gevallen dikwijls enkel een formele aangelegenheid waarbij hij alleen maar een handtekening zet op type-plannen die door het studie bureau van de promotor werden ontworpen.

De belangen van de bouwpromotor en van de verwerver van het gebouw zijn niet noodzakelijk dezelfde: bij de oplevering bijvoorbeeld zijn zij aan elkaar tegen-gesteld.

In dergelijke omstandigheden dreigt de architect in een dubbelzinnige rol terecht te komen: hij moet uiteraard de belangen van zijn opdrachtgever dienen, maar ander-zijds moet hij ook waken over de kwaliteit van het bouw-werk in het belang van de verwerver.

De koper of verwerver van het onroerend goed dreigt hiervan het slachtoffer te worden. Als leek in het bou-wen – die vaak maar één keer in zijn leven een derge-lijke grote investering doet – staat hij tegenover twee professionelen: de architect en de bouwpromotor. Hij is minder dan deze laatsten op de hoogte van de techni-sche aspecten van het bouwen en van de regels die het bouwproces beheersen. In dergelijke gevallen is de con-trole op de uitvoering, soms tot in de details en of er wordt gewerkt volgens de regels van de kunst, dikwijls onvoldoende.

De architect die moet optreden om de eigenlijke verwerver te verdedigen geraakt geprangd tussen de twee belangen. Hierop werd reeds gewezen in tal van publicaties en door consumentenorganisaties.

De koper verdient als consument van het bouwbedrijf bescherming, die kan worden gerealiseerd door hem te

architecte, qui est chargé de défendre à la fois les inté-rêts particuliers et l'intérêt public (par exemple, les pres-criptions urbanistiques, les prescriptions en matière d'en-vironnement et de sécurité, etc.).

La désignation de l'architecte par un promoteur im-mobilier, sur la base d'un contrat, a une incidence consi-dérable sur les relations entre le promoteur immobilier, l'architecte et l'acquéreur de l'immeuble. En réalité, l'ar-chitecte ne traite pas avec un profane en matière de construction, mais avec un constructeur professionnel, son intervention se limitant dès lors souvent au strict minimum. Dans ce genre de relations, le promoteur est souvent de loin le plus gros client de l'architecte.

Cette relation contractuelle peut avoir pour effet que l'intervention de l'architecte est déterminée en premier lieu par les intérêts de son client (le promoteur), ce qui peut avoir des conséquences pour l'acquéreur du bâti-ment. Dans ce cas, la convention conclue entre l'archi-ecte et le promoteur n'est souvent qu'une formalité par laquelle l'architecte se limite à apposer sa signature sur les plans types qui ont été conçus par le bureau d'étude du promoteur.

Les intérêts du promoteur immobilier et ceux de l'ac-quéreur du bâtiment ne sont pas forcément identiques : lors de la réception, par exemple, le promoteur et l'ac-quéreur peuvent avoir 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 éga-lement veiller à la qualité de la construction dans l'inté-rêt de l'acquéreur.

L'acheteur ou l'acquéreur de l'immeuble risque d'être victime de cette situation. En tant que profane en ma-tière 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 im-mobilier. Il ne connaît pas aussi bien qu'eux les aspects techniques de la construction et les règles qui la régis-sent. En pareil cas, le contrôle de l'exécution, quelque-fois jusque dans les détails, pour vérifier notamment si le travail se fait selon les règles de l'art, laisse souvent à désirer.

L'architecte qui doit intervenir pour défendre le vérita-ble acquéreur se trouve coincé entre les deux pôles d'in-térêts. À cet égard, nous avons déjà fait référence à de nombreuses publications d'organisations de consom-mateurs.

En tant que client du secteur de la construction, l'ache-teur mérite d'être protégé. Cette protection peut être

verzekeren van de bijstand van een eigen architect die specifiek toeziet op de naleving van zijn belangen.

In het verleden werd geprobeerd om voor het probleem een oplossing te vinden in de deontologische regels van de architecten. Zij bepalen dat wanneer een architect wordt aangesteld door een promotor, hij de koper moet inlichten over zijn recht een eigen architect aan te stellen. Deze regel wordt echter niet toegepast en is niet afdwingbaar.

Dikwijls zelfs laat de promotor de koper zelf een kontrakt sluiten met de architect: de promotor kan dan het argument aanhalen dat het niet zijn architect betreft maar een aangesteld door de koper.

De wetgever moet aandacht hebben voor deze realiteit die ingaat tegen de het openbaar en het consumentenbelang. Het wetsvoorstel voert daarom voor de koper die een onroerend goed verwerft onder het toepassingsgebied van de wet Breyne (de zogenaamde sleutel-op-de-deur formule), 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 wordt een wettelijke regeling verkozen boven een niet-afdwingbare deontologische verplichting.

Het voorstel heeft geen betrekking op woningen die reeds gebouwd zijn en vervolgens worden verkocht. In de hypothese van een promotor die een door hem gebouwde en afgewerkte woning vervolgens verkoopt, heeft men niet te maken met een bouwproces waarbij de verwerver van de woning betrokken is.

De tegenstanders hanteren vaak de argumenten dat thans ook reeds de bijstand van een raadgevend architect op vrijwillige basis mogelijk is, en dat het wetsvoorstel een kostenverhogend effect zal hebben.

Het ereloon zou bijvoorbeeld tussen beide architecten kunnen worden verdeeld volgens een stelsel vergelijkbaar met dit dat door notarissen wordt toegepast. De raadgevende architect heeft geen volledige opdracht; zijn honorarium is beperkt omdat het slechts op specifieke deeltaken betrekking heeft, met name de controle op de deugdelijkheid van de plannen en de bijstand bij de oplevering.

assurée en le faisant bénéficier de l'assistance d'un architecte personnel qui veille spécifiquement à la défense de ses intérêts.

On a tenté, par le passé, de régler ce problème en le mentionnant dans les règles déontologiques de la profession d'architecte. Ces dernières disposent en effet que lorsqu'un architecte est désigné par un promoteur immobilier, il doit informer l'acheteur qu'il a le droit de désigner son propre architecte. Cependant, cette règle n'est pas appliquée, et elle est dépourvue de force obligatoire.

Il est en outre fréquent que le promoteur immobilier fasse en sorte que l'acheteur passe un contrat avec l'architecte. Dans ce cas, le promoteur peut en effet soutenir qu'il ne s'agit pas de son architecte, mais bien de celui qui a été désigné par l'acheteur.

Il y a lieu que le législateur soit attentif à cette réalité qui, en effet, nuit à l'intérêt général et aux intérêts des consommateur. C'est pourquoi la proposition de loi instaure l'obligation légale pour l'acheteur qui acquiert un bien immobilier dans le cadre de la loi Breyne (formule dite «clef sur porte») 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.

La proposition de loi ne porte aucunement sur les habitations déjà bâties et vendues ensuite. Dans l'hypothèse où un promoteur vend une habitation qu'il a construite et dont il a assuré les finitions, on n'a pas affaire, en effet, à un processus de construction auquel est associé l'acquéreur de l'habitation.

Les adversaires argumentent souvent qu'il est d'ores et déjà possible de se faire assister par un architecte-conseil sur une base volontaire et que la proposition de loi aura pour effet d'augmenter les coûts.

Les honoraires pourraient, par exemple, être partagés entre les deux architectes selon un système comparable à celui qu'appliquent les notaires. L'architecte-conseil n'aura pas de mission globale; ses honoraires seront limités, étant donné qu'ils concerneront uniquement des missions partielles spécifiques, à savoir le contrôle de la qualité des plans et l'assistance lors des formalités de réception.

II. — ALGEMENE BESPREKING

De heer Jean-Pierre Grafé (CDH), voorzitter, verwijst naar het verslag van de bespreking van het wetsvoorstel tot aanvulling van het Burgerlijk Wetboek met een bepaling inzake de verplichting een aannemingsovereenkomst te sluiten bij de aankoop van bouwgrond (DOC 50 1201/009).

Hij vraagt om precisering bij het toepassingsgebied van het huidige wetsvoorstel. Het voorgestelde artikel 4bis richt zich duidelijk tot 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 (de wet Breyne). In zijn uiteenzetting benadrukt de indiener echter dat hij enkel de verkoop-op-plan en het bouwen met een promotor bedoelt.

De wet Breyne echter, stelt *de heer Grafé*, heeft ook betrekking op nog andere dan de loutere hypothesen van de verkoop-op-plan en de immobiliën-promotie. Zoals het wetsvoorstel is geformuleerd, heeft het evenwel betrekking op het gehele toepassingsgebied van de wet Breyne. Is het de indiener zijn bedoeling de gevolgen van zijn voorstel te beperken tot de verkoop door een promotor of tot de verkoop-op-plan, of is het wetsvoorstel gericht op alle gevallen die onder de wet Breyne ressorteren?

Hou staat de indiener tegenover de gevallen van verwerving van gebouwen die niet onder het toepassingsgebied van de wet Breyne vallen? Het is immers bekend dat tal van promotoren juridische constructies hanteren om de toepassing van de wet Breyne te omzeilen. Voor die gevallen zou de voorgestelde bepaling niet gelden doordat zij zich beperkt tot het toepassingsgebied van de wet Breyne.

De heer Bert Schoofs (Vlaams Blok) is gewonnen voor de onderliggende idee van het voorstel. Hij vraagt of de opgelegde verplichting evenwel niet als te betuttelend zal worden ervaren daar zij bedoeld is om de koper tegen zichzelf te beschermen. Bovendien is er blijkbaar geen gepaste sanctie voorzien indien de verplichting niet wordt nageleefd. Wat zullen de gevolgen zijn voor de koper die geen raadgevend architect aanstelt? Is de bepaling doeltreffend zonder een bijhorende sanctie?

De heer Peter Vanhoutte (Agalev-Ecolo) sluit zich aan bij de vraag om precisering van het toepassingsveld.

II. — DISCUSSION GÉNÉRALE

M. Jean-Pierre Grafé (CDH), président, renvoie au rapport sur la discussion de la proposition de loi complétant le Code civil par une disposition relative à l'obligation de conclure un contrat d'entreprise lors de l'achat de terrain à bâtir (DOC 50 1201/009).

Il demande des précisions concernant le champ d'application de la proposition de loi à l'examen. L'article 4bis proposé s'adresse manifestement à l'acheteur qui acquiert un bien immobilier dans le cadre de l'application de 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»). Dans son exposé, l'auteur souligne toutefois qu'il vise uniquement la vente sur plan et les personnes qui font appel à un promoteur pour construire.

M. Grafé déclare que la loi Breyne ne se limite pas aux seules hypothèses de vente sur plan et de promotion immobilière. Telle qu'elle est formulée, la proposition de loi a cependant trait à l'ensemble du champ d'application de la loi Breyne. L'intention de l'auteur était-elle que la proposition de loi ne vise que la vente par le biais d'un promoteur ou la vente sur plan, ou qu'elle vise tous les cas relevant du champ d'application de la loi Breyne?

Quel est l'avis de l'auteur de la proposition sur les acquisitions de bâtiments qui ne relèvent pas du champ d'application de la loi Breyne? On sait en effet qu'un grand nombre de promoteurs utilisent des constructions juridiques pour contourner l'application de la loi Breyne. La disposition proposée ne s'appliquerait pas à ces cas-là, étant donné qu'elle se limite au champ d'application de la loi Breyne.

M. Bert Schoofs (Vlaams-Blok) est favorable à l'idée sous-jacente à la proposition de loi. Il demande toutefois si l'obligation qui est imposée, ne sera pas perçue comme une mesure trop paternaliste, étant donné qu'elle vise à protéger l'acheteur contre lui-même. En outre, aucune sanction adaptée n'a manifestement été prévue en cas de non-respect de l'obligation. Quelles seront les conséquences si l'acheteur ne désigne aucun architecte-conseil? La disposition est-elle efficace sans sanction en cas de non-respect de la loi proposée?

M. Peter Vanhoutte (Agalev-Ecolo) demande également des précisions concernant le champ d'application.

Uit de praktijk blijkt dat niet alleen de relatie tussen promotoren en architecten tot problemen kan aanleiding geven omwille van mogelijke belangenvermenging ontstaan door een langdurige nauwe samenwerking, maar dat hetzelfde zich ook kan voordoen tussen aannemers en architecten. Veel bouwlustigen richten zich immers dikwijls gewoon tot hun architect met de vraag of hij geen aannemer kent om hun woning te bouwen. Biedt het voorstel ook een oplossing voor dergelijke problemen?

De heer Alfons Borginon (VU&ID) wijst erop dat de koper, indien hij het wenst, zich thans ook reeds kan laten bijstaan door een raadgevend architect. Het invoeren van een wettelijke verplichting dienaangaande heeft voor die kopers in feite weinig betekenis.

De invloed op de kostprijs daarentegen wordt waarschijnlijk onderschat. De suggestie in verband met de verdeling van het ereloon over beide architecten is overigens niet te vergelijken met het voor de notarissen geldend stelsel. Het valt bovendien ook te betwijfelen of de architect-ontwerper zal kunnen worden overtuigd met een lager ereloon tevreden te zijn door het te delen met de verplicht aangestelde raadgevende architect. Het is niet ondenkbaar dat dit aanleiding zal geven tot een fronde van de architecten. Het resultaat zal in elk geval zijn dat men niet één maar twee architecten zal betalen, wat niet in het belang is van kanidaat-bouwers.

Er dient erkend te worden dat zich in de sector problemen voordoen, maar hieruit mag zeker niet worden afgeleid dat de ganse sector onbetrouwbaar zou zijn. Het commercieel belang zowel van de architecten die met de formule van verkoop-op-plan werken als van de bouwpromotoren, bestaat in de eerste plaats in het behoud van hun goede reputatie: zij hebben er zelf geen belang bij slechte huizen te bouwen.

De problemen worden waarschijnlijk overschat terwijl de kostprijs van het voorgestelde wordt onderschat.

Voor het overige maakt de spreker nog de volgende opmerkingen.

- Een sanctie ontbreekt voor het geval waarin geen raadgevend architect wordt aangesteld. Het is volgens de heer Borginon niet aangewezen in de wet van 20 februari 1939 een sanctie in te voegen, maar dit eventueel wel te doen in de wet Breyne (die de rechtsfiguur kent van bedingen die voor niet geschreven worden gehouden (vb. artikel 13, eerste lid)).

Il ressort de la pratique qu'il n'y a pas que la relation entre les promoteurs et les architectes qui peut être source de problèmes, en raison d'éventuels conflits d'intérêts résultant d'une collaboration étroite et de longue durée, mais que la relation entre les entrepreneurs et les architectes peut également être à l'origine de certains problèmes. En effet, un grand nombre de personnes désirant construire une maison s'adressent souvent tout simplement à leur architecte pour savoir s'il ne connaît pas un entrepreneur susceptible de construire leur maison. La proposition de loi apporte-t-elle également une solution à ce genre de problèmes ?

M. Alfons Borginon (VU&ID) fait observer que l'acheteur qui le souhaite peut déjà se faire assister par un architecte-conseil. L'instauration d'une obligation légale n'aura en fait que peu de signification pour ces acheteurs.

L'incidence sur le coût, en revanche, est vraisemblablement sous-estimée. On ne peut d'ailleurs pas comparer la suggestion concernant le partage des honoraires entre deux architectes au régime applicable pour les notaires. Il est en outre douteux que l'on parvienne à convaincre l'architecte-concepteur de se contenter d'honoraires inférieurs du fait qu'il doit les partager avec l'architecte-conseil obligatoirement engagé. Il n'est pas impensable que cette disposition déclenche une fronde des architectes. Elle aura en tout cas pour résultat qu'il faudra rémunérer non plus un, mais deux architectes, ce qui n'est pas dans l'intérêt des candidats-bâisseurs.

Il faut reconnaître qu'il y a des problèmes dans le secteur, mais on ne peut certainement pas en déduire que l'ensemble du secteur n'est pas digne de confiance. L'intérêt commercial tant des architectes qui ont opté pour la formule de la vente sur plan que des promoteurs immobiliers consiste en premier lieu à conserver leur bonne réputation : ils n'ont personnellement aucun intérêt à construire de maisons de piètre qualité.

Les problèmes sont vraisemblablement surestimés, alors que le coût des mesures proposées est sous-estimé.

Pour le reste, l'intervenant formule encore les observations suivantes.

- Aucune sanction n'est prévue lorsqu'un architecte-conseil n'est pas désigné. Selon M. Borginon, il ne se recommande pas d'insérer une sanction dans la loi du 20 février 1939, mais bien, éventuellement, dans la loi Breyne (qui connaît la notion juridique des clauses réputées non écrites (par exemple, art. 13, alinéa 1^{er})).

– Is er geen tegenstrijdigheid doordat het wetsvoorstel het heeft over de *verwerving van een onroerend goed vallend onder het toepassingsgebied van de wet Breyne*, terwijl de wet Breyne zelf uitgaat van de term *overeenkomsten* (cf. artikel 1, eerste lid, waarvan de eerste zinsnede luidt dat de wet «*is toepasselijk op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen,...*»). Het wetsvoorstel gaat uit van het onroerend goed (en vertoont een zakenrechtelijk aspect) en niet van de overeenkomst (contractueel aspect).

– Volgens het wetsvoorstel voegt zich bij de drie partijen (de architect-ontwerper, de bouwheer en de aannemer of de verkoper-op-plan), nog een vierde partij, de raadgevend architect. Dit heeft tot gevolg dat de contractuele relaties en de respectieve verantwoordelijkheden duidelijk afgelijnd zullen moeten worden.

– Indien er besloten wordt tot de invoering van de voorgestelde regel, waarvan de spreker geen voorstander is, dan dient die bij voorkeur in de wet Breyne te worden opgenomen en te worden gekoppeld aan de overeenkomsten waarop die wet van toepassing is.

– Uit artikel 1, tweede lid, van de wet Breyne volgt overigens dat die wet niet alleen van toepassing is op nieuwbouw maar ook op verbouwings- of uitbreidingswerken.

De vertegenwoordiger van de minister van Justitie preciseert dat in het algemeen wordt erkend dat in de bouwsector grote problemen kunnen optreden en dat in sommige gevallen een tweede opinie bij de uitvoering van de werken meer dan nuttig is.

Niettemin rijzen een aantal vragen.

Is het wel noodzakelijk om het bijkomend advies verplicht te maken, wetende dat thans de mogelijkheid, voor degene die het wil, reeds bestaat om een deskundige aan te duiden of een overeenkomst terzake te sluiten met een andere architect of een ingenieur (meestal voor problemen in verband met de uitvoeringswerken). Het invoeren van de openbare orde wordt niet afdoende gerechtvaardigd door het toepassingsgebied van het wetsvoorstel.

Het bijkomend advies zal in elk geval een aanzienlijke meerkost vertegenwoordigen. De vergelijking met de regeling bij het notariaat gaat niet helemaal op omdat het daar één overeenkomst betreft waarvoor het hono-

– Il n'y a pas de contradiction du fait que la proposition de loi parle de *l'acquisition d'un bien immobilier dans le cadre de la loi Breyne*, alors que la loi Breyne, elle-même, utilise le terme « *convention* » (cf. article 1^{er}, alinéa 1^{er}, dont le premier membre de phrase dispose que la loi « *s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, ...* »). La proposition de loi se place du point de vue du bien immobilier (et s'articule autour de droits réels) et non du point de vue de la convention (aspect contractuel).

– Aux termes de la proposition de loi, une quatrième partie vient s'ajouter aux trois autres parties (l'architecte –concepteur, le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur ou le vendeur sur plan), à savoir l'architecte-conseil. Il en résulte que les relations contractuelles ainsi que les responsabilités respectives devront être définies clairement.

– S'il est décidé d'instaurer la règle proposée, dont l'intervenant n'est pas partisan, il est préférable de l'insérer dans la loi Breyne et de la lier aux conventions auxquelles s'applique cette loi.

– Il résulte d'ailleurs de l'article 1^{er}, alinéa 2, de la loi Breyne que cette loi s'applique non seulement aux constructions neuves, mais aussi aux travaux de rénovation ou d'agrandissement.

Le représentant du ministre de la Justice précise qu'il est généralement admis que de gros problèmes peuvent se poser dans le secteur de la construction et que dans certains cas, une seconde opinion est plus qu'utile lors de l'exécution des travaux.

Une série de questions se posent néanmoins.

Est-il bien nécessaire de rendre obligatoire l'avis supplémentaire, sachant que celui qui le veut peut d'ores et déjà désigner un expert ou conclure une convention en la matière avec un autre architecte ou ingénieur (généralement, pour des problèmes concernant les travaux d'exécution). Le champ d'application de la proposition de loi ne justifie pas vraiment que l'on invoque l'ordre public.

L'avis supplémentaire fera en tout cas augmenter sensiblement le coût. La comparaison avec ce qui se fait dans le notariat n'est pas tout à fait pertinente, étant donné qu'il s'agit, dans ce cas, d'une seule convention

rarium tussen twee notarissen wordt verdeeld. In de bouwsituatie heeft men te maken met twee overeenkomsten.

De vraag is ook of het wetsvoorstel geen aanleiding zal geven tot overloze discussies over de aansprakelijkheid tussen de twee architecten, eventueel gepaard gaande met gerechtelijke procedures.

De kern van het debat is dan ook of de verplichting, in het licht van de voorgaande argumentatie, werkelijk veel bijbrengt? Is de bouwer beter af met de *verplichting* tot bijstand van de tweede architect?

Het aanstellen van twee architecten waarbij de ene de andere controleert betekent niet noodzakelijkerwijze een oplossing voor het gebrek aan onafhankelijkheid en het ontbreken van deontologisch afdwingbare regels.

*
* *

De heer Bourgeois erkent dat een bouwer zich thans, vrijwillig, kan laten bijstaan door een andere architect, een ingenieur of een andere deskundige, maar dit gebeurt in de regel niet. De werkelijkheid is dat de architect wordt aangesteld door de bouwpromotor en hij diens belangen dient omdat hij zeer veel opdrachten van de promotor krijgt toegewezen. De architect voert zijn controle op de uitvoering dan ook uit in functie van de belangen van de promotor die in werkelijkheid zijn broodheer is.

Hij geeft volgende antwoorden op de gestelde vragen:

– Er valt in geen geval te vrezen voor een fronde van architecten. De architecten die voor promotoren werken vormen een relatief beperkt aantal van het totaal aantal architecten. Tegenover die groep staat de overgrote meerderheid van architecten die niet voor promotoren werken, en die verheugd zal zijn indien het wetsvoorstel wordt aangenomen.

– Er dient ook niet gevreesd te worden voor een kostenstijging. Het is vanzelfsprekend dat de erelonen van de raadgevende architecten op een concurrentiële manier zullen tot stand komen. Een raadgevend architect die bijvoorbeeld het dubbele gaat vragen van de architect-ontwerper, zal zichzelf uit de markt prijzen. Daar de richtlijnen inzake erelonen door de Raad voor de

dans le cadre de laquelle les honoraires sont répartis entre deux notaires. Dans le cas d'une construction, il s'agit de deux conventions.

On peut aussi se demander si la proposition de loi ne donnera pas lieu à d'interminables discussions entre les deux architectes concernant leur responsabilité respective, discussions qui pourraient éventuellement entraîner des procédures judiciaires.

Il importe donc avant tout de savoir si, compte tenu des arguments développés ci-dessus, l'obligation que la disposition proposée tend à instaurer contribuera vraiment à améliorer la situation. Celui qui fait construire sera-t-il mieux loti si *l'obligation* de se faire assister par un deuxième architecte est instaurée ?

La désignation de deux architectes, l'un contrôlant l'autre, n'apportera pas nécessairement une solution en ce qui concerne le manque d'indépendance et l'absence de règles déontologiques contraignantes.

*
* *

M. Bourgeois reconnaît qu'à l'heure actuelle, celui qui construit a toujours le loisir de se faire assister par un autre architecte, un ingénieur ou un autre expert, mais, qu'en règle générale, il ne le fait pas. En réalité, l'architecte est désigné par le promoteur immobilier et sert les intérêts de celui-ci, dès lors que le promoteur lui confie de très nombreuses missions. L'architecte effectue donc le contrôle de l'exécution des travaux en fonction des intérêts du promoteur, qui est en réalité son patron.

Aux questions qui lui ont été posées, l'intervenant répond ce qui suit :

– Il n'y a en tout cas pas lieu de craindre une fronde des architectes. Les architectes qui travaillent pour des promoteurs ne représentent qu'un nombre relativement limité de l'ensemble des architectes. Face à ce groupe, il y a la grande majorité des architectes qui ne travaillent pas pour des promoteurs et qui se féliciteraient de l'adoption de la proposition de loi à l'examen.

– Il n'y a pas non plus lieu de craindre une hausse des coûts. Il va de soi que les honoraires des architectes-conseils s'établiront dans un contexte de concurrence. L'architecte-conseil dont les honoraires représenteraient, par exemple, le double de ceux de l'architecte-concepteur serait voué au suicide commercial. Les directives relatives aux honoraires ayant été

mededinging onwettelijk werden verklaard, bestaan er thans geen bindende voorschriften.

Men kan er bovendien van uitgaan dat de kosten verbonden aan de bijstand van een raadgevend architect door de bouwer worden terugverdiend, meer in het bijzonder onder de vorm van kwaliteit.

- Het wetsvoorstel voert geen vorm van nieuwe betutteling van de burger in, maar is eerder gericht op bescherming van de consument.

- Het gaat in het wetsvoorstel bovendien niet om de controle door de raadgevend architect op de architect-ontwerper, maar eerder om de controle op de uitvoering van de werken *in plaats van* de architect-ontwerper, die zich soms beperkt tot het plaatsen van zijn handtekening onder de plannen en voor de rest niet op de werf te bespeuren is, laat staan dat hij de bouwers zou bijstaan bij de controle op de uitvoering der werken.

- Wat betreft de oplegging van een eventuele sanctie: de wet van 20 februari 1939 bevat reeds een aantal strafrechtelijke sancties, die evenwel geen betrekking hebben op het in te voegen artikel 4bis. De indiener van het wetsvoorstel heeft geen bezwaren tegen de invoeging van een strafrechtelijke sanctie. Daar de wet van openbare orde is lijkt hem dit probleemloos mogelijk.

- Op de vraag of het wetsvoorstel alleen betrekking heeft op de wet Breyne, dient bevestigend te worden geantwoord. Het voorgestelde is alleen op de nieuwbouw gericht. Een uitbreiding tot verbouwingen of uitbreidingswerken valt te overwegen.

Voor overeenkomsten die niet onder het toepassingsgebied van de wet Breyne vallen stelt er zich evenwel geen probleem, omdat de bouwers in die gevallen niet met bouwpromotoren te maken hebben. Dit betekent niet dat er geen collusie kan optreden, een vorm van samenwerking tussen aannemer en architect, waarbij de aannemer de facto de architect aanduidt. Hiervoor geldt evenwel artikel 6 van de wet van 20 februari 1939 stellende dat het uitoefenen van het beroep van architect onverenigbaar is met dat van aannemer van openbare of private werken.

De vraag of een promotor zelf een architect mag aanstellen heeft tot heel wat discussie aanleiding gegeven. Volgens sommigen was dit op grond van artikel 6 van de wet van 1939 verboden. Ingevolge rechtspraak echter wordt de promotor ook als een bouwer aanzien en is hij verplicht beroep op een architect te doen.

déclarées illégales par le Conseil de la concurrence, il n'existe actuellement aucune disposition contraignante en la matière.

On peut considérer en outre que les frais liés à l'assistance d'un architecte-conseil sont récupérés par le constructeur, plus particulièrement en termes de qualité.

- La proposition de loi n'instaure pas une nouvelle forme de mise sous tutelle du citoyen, mais vise plutôt à protéger le consommateur.

- La proposition de loi vise en outre à confier à l'architecte-conseil, non pas le contrôle de l'architecte-concepteur, mais plutôt le contrôle de l'exécution des travaux *à la place* de l'architecte-concepteur, qui se limite quelquefois à apposer sa signature au bas des plans et est, pour le reste, totalement absent du chantier et aide encore moins les constructeurs à contrôler l'exécution des travaux.

- En ce qui concerne l'imposition d'une éventuelle sanction : la loi du 20 février 1939 comporte déjà une série de sanctions pénales qui ne concernent toutefois pas l'article 4bis à insérer. L'auteur de la proposition de loi ne voit aucune objection quant à l'insertion d'une sanction pénale. Étant donné que la loi est d'ordre public, cela lui semble ne pas devoir poser de problème.

- À la question de savoir si la proposition de loi ne concerne que la loi Breyne, il y a lieu de répondre par l'affirmative. Les propositions ne visent que les nouvelles constructions. On pourrait envisager de les étendre aux travaux de rénovation ou d'agrandissement.

Les contrats qui ne relèvent pas du champ d'application de la loi Breyne ne posent toutefois aucun problème puisqu'en l'occurrence, les personnes qui construisent ne sont pas en rapport avec les promoteurs immobiliers, ce qui ne signifie pas qu'il ne peut pas y avoir de collusion, une forme de collaboration entre l'entrepreneur et l'architecte, dans le cadre de laquelle l'entrepreneur désigne *de facto* l'architecte. Toutefois, l'article 6 de la loi du 20 février 1939, qui prévoit que l'exercice de la profession d'architecte est incompatible avec celle d'entrepreneur de travaux publics ou privés, est d'application en l'espèce.

La question de savoir si un promoteur peut lui-même désigner un architecte, a donné lieu à de nombreuses discussions. D'aucuns estimaient que l'article 6 de la loi de 1939 l'interdisait. Cependant, du fait de la jurisprudence, le promoteur est également considéré comme un constructeur et est obligé de faire appel à un architecte.

– De spreker gaat er in geen geval van uit dat de promotoren in het algemeen te kwader trouw zouden zijn. Dit betekent echter ook niet dat er geen probleem van belangentegenstelling zou bestaan. De Belgische wet bepaalt reeds sedert 1939 dat de hoedanigheid van aannemer en architect onverenigbaar is. Met het fenomeen van de bouwpromotie wordt deze onverenigbaarheid echter uitgehouden. Het wetsvoorstel is bijgevolg niet meer dan de consequente voortzetting van wat de wetgever in 1939 heeft bepaald, gericht op de bescherming van de koper.

– Het feit dat er twee architectenovereenkomsten zullen worden gesloten doet niets af van de aansprakelijkheid die voor iedere architect wordt beperkt tot zijn opdracht. Hetzelfde geldt wanneer twee notarissen optreden: zij zijn in dat geval allebei aansprakelijk. Het komt de rechter in voorkomend geval toe te bepalen wie voor welke fouten aansprakelijk is.

– Het wetsvoorstel is niet gericht op de wijziging van een zakelijk recht, maar situeert zich eerder in de contractuele sfeer.

*
* *

De heer Borginon beklemtoont dat er toch een verschillend uitgangspunt bestaat tussen de wet Breyne en het wetsvoorstel: de wet Breyne bepaalt regels voor een overeenkomst, de voorgestelde tekst regelt een situatie die ontstaat tengevolge van het feit dat een onroerend goed wordt gekocht. Om die reden is ook het invoeren van een sanctie niet vanzelfsprekend. Spreker die overigens niet pleit voor de invoering van een strafrechtelijke sanctie, vraagt of het de bedoeling is dat de koper voor de rechtbank kan worden gedaagd omdat hij zijn eigen belang niet heeft verdedigd?

De spreker heeft verder de indruk dat achter het wetsvoorstel ook een economische motivering schuilgaat. Een deel van de architecten zijn allicht, als klassieke beoefenaars van een vrij beroep, grote voorstander van het voorgestelde teneinde een marktaandeel te veroveren op de kleine groep architecten die werken voor promotoren.

Er zou bovendien dienen te worden nagegaan in welke mate het bouwen volgens de wet Breyne, tot meer problemen (en gerechtelijke procedures) aanleiding geeft, dan wanneer dit volgens de klassieke methode gebeurt. Als dit daadwerkelijk zo is, dan valt de voorgestelde wetswijziging te verdedigen.

– L'intervenant ne part absolument pas du principe que les promoteurs sont généralement de mauvaise foi, ce qui ne signifie toutefois pas qu'il ne peut pas y avoir un risque de conflit d'intérêts. Depuis 1939, la loi belge prévoit que la qualité d'entrepreneur est incompatible avec celle d'architecte. Le phénomène de la promotion immobilière vide cette incompatibilité de sa substance. Par conséquent, la proposition de loi ne fait que s'inscrire dans le droit fil de ce que le législateur avait prévu en 1939, en vue de protéger l'acheteur.

– Le fait que deux contrats d'architectes soient conclus ne change rien à la responsabilité des architectes qui se limite, pour chacun d'entre eux, à leur mission respective. Il en est de même lorsque deux notaires interviennent: ils sont alors tous deux responsables. Le cas échéant, il appartient au juge de déterminer qui est responsable de quelles fautes.

– La proposition de loi ne vise pas à modifier un droit réel, mais se situe davantage dans la sphère contractuelle.

*
* *

M. Borginon souligne que le fondement de la loi Breyne et celui de la proposition de loi sont malgré tout différents: la loi Breyne fixe des règles s'appliquant à un contrat, alors que le texte proposé règle une situation consécutive à la vente d'un bien immobilier. C'est également la raison pour laquelle l'instauration d'une sanction n'est pas évidente. L'intervenant, qui ne plaide du reste pas en faveur de l'instauration d'une sanction pénale, demande si l'objectif est de permettre que l'acheteur soit cité devant le tribunal pour ne pas avoir défendu son propre intérêt.

L'intervenant a par ailleurs l'impression que la proposition de loi cache également des motifs d'ordre économique. En tant que titulaires classiques d'une profession libérale, une partie des architectes sont probablement favorables à la loi proposée afin de reprendre une part de marché au groupe restreint d'architectes qui travaillent pour des promoteurs.

Il conviendrait en outre de vérifier dans quelle mesure construire en application de la loi Breyne engendre davantage de problèmes (et de procédures judiciaires) que construire selon la méthode classique. Si cela se vérifie effectivement, la modification de loi proposée est défendable.

De heer Jaak Van den Broeck (Vlaams Blok), staat sceptisch tegenover het verplicht karakter van het beroep op een raadgevend architect, omdat er voldoende wettelijke waarborgen bestaan tot bescherming van de consument. Het inschakelen van een tweede architect zal in elk geval een aanzienlijke meerkost betekenen. Het kan bovendien leiden tot langdurige onderlinge discussies en onenigheid onder beide deskundigen. Spreker wijst verder ook nog op de noodzaak de terminologie van het wetsvoorstel en die van de wet Breyne op elkaar af te stemmen meer in het bijzonder wat de begrippen « koper van een onroerend goed » en « opdrachtgever » betreft (het wetsvoorstel gebruikt enkel de term « koper die een onroerend goed verwerft », de wet Breyne « koper » én « opdrachtgever » (artikel 1)).

Mevrouw Joke Schauvliege (CD&V) vraagt of het wetsvoorstel wel de goede oplossing is voor de problematiek waaraan het beoogt tegemoet te komen. Welke garanties bestaan er dat ook de raadgevend architect, naast de eerste architect, niet zal worden opgedrongen door de promotor? Het wetsvoorstel bevat onvoldoende waarborgen dat de raadgevend architect zich onafhankelijk opstelt tegenover de promotor en de belangen van de koper of bouwer zal verdedigen. De kern van het probleem ligt in het feit dat de deontologie van de architecten in onvoldoende mate hun onafhankelijkheid en het toezicht hierop veiligstelt.

De heer Vanhoutte meent dat de meeste kopers niet geneigd zullen zijn om zomaar meer geld uit te geven wanneer dit niet verplicht is. Veel kopers gaan immers zware leningen aan om de bouw van een woning te financieren en zullen die kosten zeker niet nog meer willen verhogen door de aanstelling van een tweede architect. De uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel hangt bijgevolg nauw samen met de invoering van een of andere vorm van sanctiëring, die niet voor de hand liggend is. Hieruit volgt dan ook de vraag naar de zin van de verplichte aanstelling van een raadgevend architect. Wat wel van belang is, is dat er – in geval van betwisting – een doeltreffende vorm van arbitrage zou bestaan.

De heer Bourgeois voegt daaraan toe dat de wet van 20 februari 1939 de koper die zonder architect bouwt niet bestraft. De stedenbouwkundige voorschriften daarentegen houden wel de verplichting in om met een architect te bouwen in de zin dat wie beroep had moeten doen op een architect en het niet deed, burgerrechtelijk wordt gesanctioneerd. Indien een strafrechtelijke sanctie wordt ingevoerd is de vraag wie die kan oplopen uiteraard essentieel.

M. Jaak Van den Broeck (Vlaams Blok) émet des doutes quant au caractère obligatoire du recours à un architecte-conseil, étant donné qu'il existe suffisamment de garanties légales visant à protéger le consommateur. L'intervention d'un second architecte entraînera en tout cas un surcoût considérable. Cela peut en outre donner lieu à de longues discussions et déboucher sur un désaccord entre les deux experts. L'intervenant fait également observer qu'il est nécessaire d'aligner la terminologie de la proposition de loi sur celle de la loi Breyne, en particulier en ce qui concerne les notions d'« acheteur d'un bien immobilier » et de « maître de l'ouvrage » (la proposition de loi utilise uniquement les termes « acheteur qui acquiert un bien immobilier », la loi Breyne, les termes « acheteur » et « maître de l'ouvrage » (article 1^{er})).

Mme Joke Schauvliege (CD&V) demande si la proposition de loi apporte une solution adéquate au problème auquel elle vise à remédier. Quelles garanties offre-t-elle que le promoteur n'imposera pas seulement le premier architecte, mais également l'architecte-conseil? La proposition de loi n'offre pas suffisamment de garanties que l'architecte-conseil sera indépendant du promoteur et défendra les intérêts de l'acheteur ou de la personne qui fait construire. Le cœur du problème réside dans le fait que la déontologie des architectes n'assure pas suffisamment leur indépendance et le contrôle de celle-ci.

M. Vanhoutte estime que la plupart des acheteurs n'auront pas envie de dépenser davantage si ce n'est pas obligatoire. De nombreux acheteurs contractent en effet des prêts importants afin de financer la construction d'une habitation et ne voudront certainement pas accroître le coût de ces prêts en désignant un second architecte. La praticabilité de la proposition de loi est par conséquent étroitement liée à l'instauration de l'une ou l'autre forme de sanction, qui n'est pas évidente, de sorte que l'on peut s'interroger sur le sens de la désignation obligatoire d'un architecte-conseil. Il est de toute façon primordial qu'un arbitrage efficace soit organisé pour trancher les contestations.

M. Bourgeois ajoute que la loi du 20 février 1939 ne sanctionne pas l'acheteur qui construit sans architecte. Les prescriptions urbanistiques obligent cependant à construire avec un architecte, en ce sens que celui qui aurait dû faire appel à un architecte et ne l'a pas fait est sanctionné sur le plan civil. Si l'on instaure une sanction pénale, la question de savoir qui peut encourir cette sanction est évidemment essentielle.

Het is vanzelfsprekend dat het aannemen van het wetsvoorstel een effect zou hebben op het beroep van architect, niettegenstaande economische redenen niet de doorslag hebben gegeven bij de indiening ervan.

De spreker betreurt het verder dat het departement van Justitie geen cijfergegevens kan voorleggen over betwistingen waartoe het bouwen met promotoren aanleiding geeft. Uit zijn praktijkervaring, als advocaat, is hij er wel van overtuigd dat er significant veel voorbeelden bestaan van kwaliteitsproblemen bij de uitvoering van het bouwwerk wanneer met promotoren in zee wordt gegaan alsook van problemen in verband met de bijstand van de architect. Niettegenstaande er een wettelijke aansprakelijkheid van 10 jaar bestaat, is het toch aangewezen preventief de problemen te voorkomen.

De problematiek heeft geen betrekking op de naleving van een deontologische maar van een wettelijke verplichting. Het gaat erom dat men kan beroep doen op een architect die zijn wettelijke verplichtingen daadwerkelijk nakomt. Wat baat het dat de architect die de promotor bijstaat, deontologisch de plicht heeft ook de koper bij te staan, wanneer hij zich er toch niet aan houdt?

Wat betreft bijkomende garanties dat de raadgevend architect ook niet door de promotor zal worden opgedrongen, kan worden verwezen naar artikel 6 van de wet van 20 februari 1939 die de collusie, zelfs de minste en zelfs indien de architect niet zou zijn aangesteld door de aannemer, verbiedt tussen architect en aannemer.

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Art. 1

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 1^{bis} (nieuw)

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) stelt bij amendement nr. 3 (DOC 50 2003/002), tot invoeging van een nieuw artikel 1bis, voor om het opschrift van de wet van 20 februari 1939 te vervangen ten einde dit aan te passen aan de voorgestelde wijzigingen en de ruimere draagwijdte die de wet krijgt bij aanneming van het wetsvoorstel en de amendementen.

Il va de soi que l'adoption de la proposition de loi aurait une incidence sur la profession d'architecte, même si la proposition n'a pas été déposée au premier chef pour des raisons économiques.

L'intervenant déplore par ailleurs que le département de la Justice ne puisse fournir aucun chiffre sur les contestations auxquelles donnent lieu les travaux de construction réalisés par l'intermédiaire de promoteurs. Son expérience en la matière en tant qu'avocat l'a convaincu qu'il se posait souvent des problèmes de qualité lors de l'exécution de travaux de construction pour lesquels il est fait appel à des promoteurs, ainsi que des problèmes en ce qui concerne l'assistance de l'architecte. Même s'il existe une responsabilité légale décennale, il est malgré tout préférable de prévenir les problèmes plutôt que de devoir y remédier après coup.

Le problème ne concerne pas le respect d'une obligation déontologique, mais celui d'une obligation légale. Il s'agit de pouvoir faire appel à un architecte qui respecte réellement ses obligations légales. À quoi cela sert-il que l'architecte qui assiste un promoteur soit aussi tenu, par sa déontologie, d'assister également l'acheteur, s'il n'a de toute façon cure de cette obligation?

En ce qui concerne les garanties complémentaires permettant d'avoir la certitude que l'architecte-conseil ne sera pas, lui aussi, imposé par le promoteur, on se référera à l'article 6 de la loi du 20 février 1939, qui vise à interdire toute collusion, si minime soit-elle, entre architecte et entrepreneur, même si l'architecte n'a pas été désigné par l'entrepreneur.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES

Art. 1

Cet article n'appelle aucun commentaire.

Art. 1^{er bis} (nouveau)

M. Geert Bourgeois (VU&ID) présente un amendement (n°3 – Doc 50 2003/002) tendant à insérer un nouvel article 1^{er bis}, afin de remplacer l'intitulé de la loi du 20 février 1939 pour l'adapter aux modifications proposées et à la portée plus large que l'adoption de la proposition de loi et des amendements confère à la loi.

Art. 2

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) dient amendement nr. 1 (DOC 50 2003/002) in dat ertoe strekt het voorgestelde artikel 4bis van de wet van 20 februari 1939, zoals geformuleerd in het wetsvoorstel, volledig te vervangen door een nieuwe tekst met een ruimere draagwijdte.

De spreker preciseert dat hij met het amendement onder meer wil tegemoetkomen aan de opmerking dat artikel 1 van de wet Breyne zowel op de nieuwbouw als op de verbouwings- of uitbreidingswerken betrekking heeft, terwijl het wetsvoorstel in feite enkel voor nieuwbouw geldt. Zijn nieuw voorgestelde bepalingen gelden voor alle overeenkomsten waarop dit artikel 1 van toepassing is. Ook de verplichting in hoofde van de verkoper en de aannemer om een bouwvergunning aan te vragen wordt duidelijk gespecificeerd.

Door het amendement wordt de terminologie van het wetsvoorstel ook aangepast aan deze van artikel 1 van de wet Breyne (gebruik van de terminologie «de koper of de opdrachtgever»).

De indiener van het amendement stelt voor de overeenkomst tussen de verkoper of de aannemer en de architect-ontwerper in een schriftelijke akte vast te leggen. Die akte moet het overeengekomen honorarium vastleggen voor de totale opdracht, zijnde die van de architect-ontwerper én van de raadgevend architect. Op die manier weet de kandidaat-koper of opdrachtgever over welk honorarium het gaat. Deze overeenkomst maakt tevens melding van de verplichting voor de koper of opdrachtgever om een raadgevend architect aan te stellen.

De verkoper of de aannemer die een beroep doet op een architect, moet de overeenkomst die hij met de architect-ontwerper sluit, meedelen aan de koper of de opdrachtgever. Hij dient daartoe vóór het ondertekenen van de bij artikel 1 van de wet Breyne bedoelde overeenkomst een volledig afschrift van het contract met de architect-ontwerper te bezorgen aan de koper of de opdrachtgever. Het afschrift van de betrokken overeenkomst wordt gehecht aan de woningbouwovereenkomst.

In § 2 van het nieuw voorgestelde artikel 4bis, wordt de inhoud hernomen van de in het oorspronkelijk wetsvoorstel geformuleerde §1. De koper of de opdrachtgever moet beroep doen op de medewerking van een raadgevend architect waarvan de opdrachten ongewijzigd blijven ten opzichte van het oorspronkelijk voorstel.

Nieuw is § 3 die een specifieke bepaling invoert voor de regeling van het honorarium bij de aanstelling van de

Art. 2

M. Geert Bourgeois (VU&ID) présente un amendement n° 1 (DOC 50 2003/002) tendant à remplacer intégralement l'article 4bis, proposé, de la loi du 20 février 1939, tel qu'il est formulé dans la proposition de loi, par un nouveau texte d'une portée plus large.

L'intervenant précise que l'amendement vise à tenir compte de l'observation selon laquelle l'article 1^{er} de la loi Breyne porte tant sur les nouvelles constructions que sur les travaux d'agrandissement ou de rénovation, alors que la proposition de loi ne concerne en fait que les nouvelles constructions. Les nouvelles dispositions proposées sont applicables à tous les contrats auxquels s'applique l'article 1^{er} à l'examen. L'obligation du vendeur et de l'entrepreneur de demander un permis de bâtir y est également clairement définie.

L'amendement permet également d'adapter la terminologie de la proposition de loi à celle de l'article 1^{er} de la loi Breyne (utilisation des termes «l'acheteur et le maître d'ouvrage»).

L'auteur de l'amendement propose de prévoir que l'accord conclu entre le vendeur ou l'entrepreneur et l'architecte-concepteur doit faire l'objet d'un acte écrit, qui fixe les honoraires convenus pour l'ensemble de la mission, c'est-à-dire à la fois la mission de l'architecte-concepteur et celle de l'architecte-conseil. De cette manière, le candidat-acheteur ou le maître de l'ouvrage connaîtra le montant des honoraires en question. Cet acte fera également état de l'obligation faite à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage de désigner un architecte-conseil.

Le vendeur ou l'entrepreneur qui recourt à un architecte, doit communiquer l'accord qu'il conclut avec l'architecte-concepteur à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage. À cet effet, il doit remettre à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage une copie complète du contrat conclu avec l'architecte-concepteur, et ce, avant la signature de la convention prévue par l'article 1^{er} de la loi Breyne. La copie de ladite convention est annexée à la convention de construction du logement.

Le § 2 du nouvel article 4bis proposé reprend la teneur du § 1^{er} de la proposition de loi initiale. L'acheteur ou le maître de l'ouvrage doit recourir au concours d'un architecte-concepteur, dont les missions demeurent inchangées par rapport à celles prévues par la proposition de loi.

Le § 3, nouveau, prévoit une disposition spécifique visant à régler la question des honoraires en cas de dé-

raadgevend architect. Het totale honorarium mag in dat geval niet worden verhoogd. Indien niet anders wordt overeengekomen, wordt het in twee delen verdeeld waar- bij de architect-ontwerper recht heeft op twee derden en de raadgevend architect op een derde.

Aangezien er thans geen dwingende bepaling meer bestaat betreffende het maximum ereloon (als gevolg van een uitspraak van de Raad voor de mededinging), zal de concurrentie op dit terrein spelen. Voor het overige zullen deontologische regels aanvullend werken.

De tekst van de bij amendement voorgestelde § 4 komt overeen met de oorspronkelijke § 2 van de eerste versie van artikel 4*bis*, te weten dat elke architect aansprakelijk blijft voor zijn eigen opdracht.

De heer Bourgeois dient vervolgens amendement nr. 4 (DOC 50 2003/003) in dat ertoe strekt de voorgaande bepalingen in de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (wet Breyne) in te voegen, door middel van een nieuw artikel 7*bis*, in plaats van in de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, zoals voorgesteld bij amendement nr. 1.

Art. 3 (nieuw)

De heer Geert Bourgeois (VU&ID) dient amendement nr. 2 (DOC 50 2003/002) in dat ertoe strekt een nieuw artikel 3 aan het wetsvoorstel toe te voegen teneinde in de wet van 20 februari 1939 een nieuw artikel 11*bis* in te voegen, dat een strafrechtelijke sanctie inhoudt voor de promotoren en de architecten die de nieuwe voorschriften niet naleven.

Hij stelt voor om met dezelfde straffen als die thans bepaald zijn in artikel 11 van de wet van 20 februari 1939 (en die het misbruik van de titel van architect beteugelen), te straffen, de verkoper of de aannemer, de architect-ontwerper en de raadgevend architect die de bepalingen van het voorgestelde artikel 4*bis* overtreden.

Volgens het eerste lid van artikel 11, wordt gestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met een geldboete van 200 tot 1000 frank, of met één van die straffen alleen, hij die, zonder daartoe gerechtigd te zijn, uitreikt of zich aanbiedt voor het uitreiken van diploma's, getuigschriften of om het even welke attesten, welke de titel van architect, met of zonder nadere bepaling, toekennen, of welke door de bevoordelingen waarin zij zijn opgesteld, het uiterlijk voorkomen hebben van het diploma van architect.

signation d'un architecte-conseil. C'est ainsi que, dans ce cas, le total des honoraires ne peut augmenter. Sauf disposition contraire, les honoraires sont divisés en deux parties, l'architecte-concepteur recevant deux tiers des honoraires et l'architecte-conseil, un tiers.

Étant donné qu'aucune disposition contraignante ne fixe plus les honoraires maximums (par suite d'une décision du Conseil de la concurrence), c'est la concurrence qui jouera en la matière. Pour le surplus, les règles déontologiques compléteront les dispositions légales.

Le texte du § 4 proposé par l'amendement reproduit la disposition figurant au § 2 de la première version de l'article 4*bis* et prévoit que la responsabilité de chaque architecte est limitée à sa propre mission.

M. Bourgeois présente ensuite un amendement (n° 4 - DOC 50 2003/003) visant à insérer, au moyen d'un nouvel article 7*bis*, les dispositions qui précèdent dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne), au lieu de les insérer dans la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, ainsi qu'il est proposé dans l'amendement n°1.

Art. 3 (nouveau)

M. Geert Bourgeois (VU&ID) présente un amendement (n° 2 - DOC 50 2003/002) visant à ajouter un nouvel article 3 à la proposition de loi, afin d'insérer dans la loi du 20 février 1939 un nouvel article 11*bis*, qui prévoit l'application d'une sanction pénale aux promoteurs et architectes qui contreviennent aux nouvelles dispositions.

Il propose de punir des mêmes peines que celles qui sont actuellement prévues à l'article 11 de la loi du 20 février 1939 (et qui répriment l'usage abusif du titre d'architecte), le vendeur ou l'entrepreneur, l'architecte-concepteur et l'architecte-conseil qui auront contrevenu aux dispositions de l'article 4*bis* proposé.

Aux termes de l'alinéa 1^{er} de l'article 11, est puni d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 200 à 1 000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, celui qui, n'y étant pas qualifié, délivre ou offre de délivrer des diplômes, certificats ou attestations quelconques conférant le titre d'architecte avec ou sans qualification, ou ayant, par les inscriptions qu'ils contiennent, l'apparence du diplôme d'architecte.

Het is de bedoeling van de indiener om elk van de inbreuken op artikel 4bis met de voorgestelde straffen te beteugelen. Dergelijke inbreuken zijn, bij wijze van voorbeeld en op niet limitatieve wijze, het niet schriftelijk vastleggen 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 of opdrachtgever en aan de bouwovereenkomst te hechten, de schending van de regels betreffende het honorarium enz.

Amendement nr. 5 (DOC 50 2003/003) van de heer Bourgeois, tot toevoeging van een nieuw artikel 3, beoogt na het tweede lid van artikel 13 van de wet Breyne, een nieuwe bepaling in te voegen luidens welke de niet-nakoming van de bepalingen van het voorgestelde artikel 7bis van de wet Breyne, meer in het bijzonder de verplichting om een raadgevend architect aan te stellen, de relatieve nietigheid van de overeenkomst tot gevolg heeft. Dit amendement sluit aan bij amendement nr. 4.

Art. 4 (nieuw)

De heer Bourgeois dient vervolgens amendement nr. 6 (DOC 50 2003/003) in, tot toevoeging van een nieuw artikel 4, dat ertoe strekt een strafbepaling op te nemen in de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (wet Breyne). Het amendement sluit aan bij de amendementen nrs 4 en 5 die uitgaan van de hypothese van een aanpassing van de wet Breyne en niet van de wet van 20 februari 1939, zoals voorgesteld bij amendementen nrs. 1 tot 3.

Hij stelt voor om de verkoper of de aannemer, de architect-ontwerper en de raadgevend architect die de bepalingen van het voorgestelde artikel 7bis van de wet Breyne overtreden te straffen met de in artikel 14 van dezelfde wet bepaalde straffen.

IV. — STEMMING

Artikel 1 wordt verworpen met 7 tegen 1 stem en 3 onthoudingen.

Artikel 2 en de amendementen nrs. 1 tot 6 alsmede het gehele wetsvoorstel worden dientengevolge verworpen.

De rapporteur,

Peter VANHOUTTE

De voorzitter,

Jean-Pierre GRAFE

L'auteur entend réprimer toutes les infractions à l'article 4bis par l'infliction des sanctions proposées.

De telles infractions sont, à titre d'exemple, le défaut de consigner par écrit l'accord intervenu entre le promoteur et l'architecte-concepteur, l'absence des mentions obligatoires dans le contrat conclu, le défaut de communiquer le contrat à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage et de le joindre au contrat relatif à la construction, le défaut de respecter les règles relatives aux honoraires, etc.

L'amendement n° 5 (DOC 50 2003/003) de M. Bourgeois, tendant à insérer un nouvel article 3, vise à insérer entre les alinéas 2 et 3, dans l'article 13 de la loi Breyne, un nouvel alinéa, aux termes duquel le non-respect des dispositions de l'article 7bis, et plus particulièrement l'obligation de désigner un architecte-conseil, entraîne la nullité relative du contrat. Cet amendement est le corollaire de l'amendement n° 4.

Art. 4 (nouveau)

L'amendement n° 6 (DOC 50 2003/003) de M. Bourgeois, tendant à insérer un nouvel article 4, vise à insérer une disposition pénale dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne). Cet amendement est le corollaire des amendements n°s 4 et 5, qui partent de l'hypothèse d'une adaptation de la loi Breyne et non de la loi du 20 février 1939, comme cela a été proposé dans les amendements n°s 1 à 3.

Il propose de punir le vendeur ou l'entrepreneur, l'architecte-concepteur et l'architecte-conseil, qui contreviennent aux dispositions de l'article 7bis de la loi Breyne, des peines prévues à l'article 14 de la même loi.

IV. — VOTE

L'article 1^{er} est rejeté par 7 voix contre une et 3 absentions.

L'article 2, les amendements n°s 1 à 6 et l'ensemble de la proposition de loi sont par conséquent rejetés.

Le rapporteur,

Peter VANHOUTTE

Le président,

Jean-Pierre GRAFE