

- 1716 / 1 - 97 / 98

- 1717 / 1 - 97 / 98

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1997-1998 (*)

18 AUGUSTUS 1998

WETSONTWERP

**betreffende de overeenkomsten
inzake de verkrijging van een recht
van deeltijds gebruik van
onroerende goederen (n^o 1716/1) ⁽¹⁾**

WETSONTWERP

**aangaande de vordering tot staking
van de inbreuken op de wet
betreffende de overeenkomsten
inzake de verkrijging van een recht
van deeltijds gebruik van onroerende
goederen (n^o 1717/1) ⁽²⁾**

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Richtlijn 94/47/EG van het Europese Parlement en van de Raad van 26 oktober 1994 betreffende de bescherming van de verkrijger wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen, heeft als doelstelling het creëren van een minimale basis van gemeenschappelijke regels voor overeenkomsten inzake deeltijds gebruik van één of meer onroerende goederen (hierna genoemd :

⁽¹⁾ Wetsontwerp n^o 1716/1 : aangelegenheid bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

⁽²⁾ Wetsontwerp n^o 1717/1 : aangelegenheid bedoeld in artikel 77 van de Grondwet.

(*) Vierde zitting van de 49^e zittingsperiode.

- 1716 / 1 - 97 / 98

- 1717 / 1 - 97 / 98

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1997-1998 (*)

18 AOÛT 1998

PROJET DE LOI

**relatif aux contrats portant sur
l'acquisition d'un droit d'utilisation
d'immeubles à temps partagé
(n^o 1716/1) ⁽¹⁾**

PROJET DE LOI

**relatif à l'action en cessation
des infractions à la loi relative aux
contrats portant sur l'acquisition d'un
droit d'utilisation d'immeubles à
temps partagé
(n^o 1717/1) ⁽²⁾**

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers a pour objet de créer un socle minimal de règles communes en matière de contrats d'utilisation à temps partagé d'un ou de plusieurs immeubles (ci-après dénommés contrats de *timesharing*) permettant d'assurer, d'une part, le

⁽¹⁾ Projet de loi n^o 1716/1 : matière visée à l'article 78 de la Constitution.

⁽²⁾ Projet de loi n^o 1717/1 : matière visée à l'article 77 de la Constitution.

(*) Quatrième session de la 49^e législature.

timesharing-overeenkomsten), om enerzijds de goede werking van de interne markt, en anderzijds de bescherming van de verkrijgers te verzekeren.

De richtlijn vloeit inderdaad voort uit de volgende vaststelling : de wetgevingen van de lidstaten vertonen inzake deeltijdse overeenkomsten tal van verschillen die het handelsverkeer kunnen belemmeren, en concurrentievervalsing evenals een opdeling van de nationale markten kunnen veroorzaken. Harmonisatie op dat gebied is derhalve noodzakelijk teneinde de oprichting van de interne markt te vergemakkelijken en tevens de bescherming van de verkrijgers te verzekeren.

De regels die in de richtlijn voorzien zijn, hebben slechts op bepaalde aspecten van de contractuele transacties betrekking, namelijk de informatie over de wezenlijke bestanddelen van de overeenkomst, en de procedure en de wijze van terugtrekking uit de overeenkomst.

De richtlijn wil dus geen harmonisatie op communautair vlak van de juridische aard van de rechten waarop de overeenkomsten van deeltijds gebruik van onroerende goederen betrekking hebben tot stand brengen, daar dit probleem tot de bevoegdheid van de lidstaten blijft behoren.

Aangezien de richtlijn minimalistisch is, hebben de lidstaten de mogelijkheid gunstiger bepalingen ter bescherming van de verkrijgers aan te nemen, in zoverre deze verenigbaar zijn met het Verdrag.

Dit wetsontwerp beoogt dus de noodzakelijke maatregelen te treffen teneinde onze nationale wetgeving in overeenstemming met deze richtlijn te brengen. Aangezien er in België geen specifieke wetgeving terzake bestaat, moet de verkrijger van een recht van deeltijds gebruik van een onroerend goed via een nieuwe wet van zijn rechten, en in het bijzonder van zijn recht op een adequate informatie en zijn recht op een bedenkttermijn, gewaarborgd worden.

Dit ontwerp wil in hoofdzaak de omzetting van de richtlijn bewerkstelligen, en regelt de juridische aard van de rechten waarop de *timesharing*-overeenkomsten betrekking hebben dus niet.

Hoewel het verwerven van een recht van deeltijds gebruik van een onroerend goed één van de essentiële aspecten van deze formule is, laat dit begrip toch niet toe om de aard van de rechten van diegenen die ervan genieten te definiëren.

De verkrijger van een recht van deeltijds gebruik verwerft immers het recht om gedurende verscheidene dagen of gedurende één of meer weken van het jaar te verblijven in een ingericht of bemeubeld appartement, een ingerichte of bemeubelde villa of een ingericht of bemeubeld vakantieverblijf tegen de betaling van een vooraf vastgestelde prijs.

Dit verblijfsrecht kan verschillende juridische vormen aannemen (eigendomsrecht, recht van genot, recht als vennoot, ...) en de duur ervan varieert, naargelang de plaats en het land, van 20 tot 99 jaar; het is soms onbeperkt in de tijd. In het algemeen is er geen enkele precisering in het contract die toelaat om

bon fonctionnement du marché intérieur et, d'autre part, la protection des acquéreurs.

La directive résulte, en effet, du constat suivant : les législations des Etats membres en matière de contrats à temps partagé présentent de nombreuses divergences susceptibles d'entraîner des entraves aux échanges, des distorsions de concurrence et un cloisonnement des marchés nationaux. Une harmonisation est dès lors nécessaire dans ce domaine afin de faciliter l'établissement du marché intérieur tout en assurant la protection des acquéreurs.

Les règles prévues dans la directive ne concernent les transactions contractuelles que dans leurs aspects relatifs à l'information sur les éléments constitutifs du contrat ainsi qu'aux procédures et aux modalités de renonciation au contrat.

La directive ne vise pas à harmoniser au niveau communautaire la nature juridique des droits qui font l'objet des contrats d'utilisation à temps partagé de biens immobiliers, cette question restant de la compétence des Etats membres.

La directive étant minimaliste, la faculté est laissée aux Etats membres d'adopter des dispositions plus favorables en matière de protection des acquéreurs pour autant toutefois que celles-ci soient compatibles avec le Traité.

Le présent projet de loi a donc pour objet de prendre les mesures nécessaires à la mise en conformité de notre législation nationale avec la directive précitée. Aucune législation spécifique n'existant en la matière en Belgique, le présent projet vise à instaurer une loi garantissant notamment une information adéquate et un délai de réflexion à l'acquéreur d'un droit d'utilisation à temps partagé d'un bien immobilier.

Ce projet entend essentiellement transposer la directive et ne vise donc pas à réglementer la nature juridique des droits qui font l'objet des contrats de *timesharing*.

Si l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partagé d'un immeuble est un des aspects essentiels de la formule, cette notion ne permet cependant pas d'apporter une définition à la nature des droits de ceux qui en bénéficient.

En effet, l'acquéreur d'un droit d'utilisation à temps partagé acquiert le droit de séjourner pendant plusieurs jours ou pendant une ou plusieurs semaines de l'année dans un appartement, une villa ou une résidence de vacances équipé ou meublé, moyennant le paiement d'un prix préétabli.

Ce droit de séjour peut prendre diverses formes juridiques (droit de propriété, droit de jouissance, droit d'associé, ...) et sa durée varie, selon les sites et les pays, de 20 à 99 ans; il est parfois illimité dans le temps. Ainsi, en règle générale, aucune précision dans le contrat ne permet de définir davantage la

de aard van het verleende recht nauwkeuriger te bepalen : is het van zakelijke aard of is het integendeel van persoonlijke aard ?

Bij de meeste *timesharing*-formules heeft de verkrijger eveneens de mogelijkheid om de periode waarover hij in een bepaald vakantieoord beschikt, in te ruilen voor deze waarover iemand anders, in een andere verblijfplaats, beschikt, door zich aan te sluiten bij een internationale beurs.

Zoals hierboven reeds gepreciseerd werd, staan, veeleer dan een poging tot definitie van dit recht van deeltijds gebruik, vooral de minimale regels die de informatie en de bescherming van de consument moeten waarborgen centraal in dit wetsontwerp.

Om een betere vergelijking van de richtlijn enerzijds, en het huidige wetsontwerp anderzijds, toe te laten, werd een concordantietabel opgemaakt, hierna weergegeven :

Richtlijn	Wet
art. 2	art. 2
art. 3.1	art. 5
art. 3.2	art. 6, §§ 1 en 2
art. 3.3	art. 4
art. 4 - 1 ^e streepje	art. 7
art. 4 - streepje 2 en streepje 3	art. 6, § 3 + art. 8
art. 5	art. 9
art. 6	art. 9, § 3
art. 7	art. 10
art. 8	art. 14
art. 9	art. 3
art. 10	art. 14 tot 18
art. 12.1, 2 ^e lid	art. 1

Het wetsontwerp II stelt een vordering tot staking van elke in wetsontwerp I verboden handeling in.

Dit brengt met zich dat de lijst van de bevoegdheden, toegekend aan de voorzitter van de rechtbank van koophandel, zoals bepaald in artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek, aangevuld moet worden met deze vordering.

De vordering tot staking van elke door wetsontwerp I verboden handeling en deze wijziging aan het Gerechtelijk Wetboek behandelen een aangelegenheid zoals bedoeld in artikel 77, 9^o, van de Grondwet.

Deze bepalingen werden dus losgemaakt van het wetsontwerp I dat een aangelegenheid regelt als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

nature du droit concédé : s'agit-il d'un droit de nature réelle ou au contraire, personnelle ?

Dans la plupart des formules de *timesharing*, l'acquéreur dispose également de la faculté, en s'affiliant à une bourse internationale, d'échanger la période dont il dispose dans un lieu de vacances, contre celle dont quelqu'un d'autre bénéficie dans un autre lieu de séjour.

Ainsi que cela a déjà été précisé plus haut, le présent projet de loi ne vise pas à définir ce droit de séjour à temps partagé que le consommateur acquiert mais à assurer les règles minimales d'information et de protection du consommateur.

Dans le but de faciliter la consultation parallèle de la directive et du projet de loi, il a été procédé à la confection d'un tableau de concordance entre les dispositions de la directive et celles du présent projet de loi :

Directive	Loi
art. 2	art. 2
art. 3.1	art. 5
art. 3.2	art. 6, §§ 1 ^{er} et 2
art. 3.3	art. 4
art. 4 - 1 ^e tiret	art. 7
art. 4 - tiret 2 et tiret 3	art. 6, § 3 + art. 8
art. 5	art. 9
art. 6	art. 9, § 3
art. 7	art. 10
art. 8	art. 14
art. 9	art. 3
art. 10	art. 14 à 18
art. 12.1, 2 ^e alinéa	art. 1 ^{er}

Le projet de loi II instaure une procédure d'action en cessation destinée à obtenir l'arrêt de tout acte interdit par le projet de loi I.

La liste des compétences dévolues au président du tribunal de commerce, prévue à l'article 589 du Code judiciaire doit, dès lors, être complétée par cette action.

L'action en cessation de tout acte interdit par le projet de loi I et cette modification au Code judiciaire concernent une matière visée à l'article 77, 9^o, de la Constitution.

Ces dispositions ont dès lors été disjointes du projet de loi I, lequel règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

WETSONTWERP I (n° 1716/1)

ANALYSE VAN DE ARTIKELEN

HOOFDSTUK I

Voorafgaande bepalingen

Artikel 1

Artikel 12.1 van richtlijn 94/47/EG van 26 oktober 1994 bepaalt dat als de lidstaten bepalingen aannemen waarnaar ze zich moeten voegen, « deze een verwijzing naar de onderhavige richtlijn bevatten of hiernaar verwezen wordt bij de officiële bekendmaking ervan ».

Dat is de doelstelling van artikel 1, 2^e lid.

Art. 2

Definities

1° Overeenkomst inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen.

De definitie is voor het grootste gedeelte dezelfde als die van de richtlijn.

Onder « overeenkomst » verstaat men elke overeenkomst of groep van overeenkomsten waarbij een zakelijk recht of enig ander recht dat betrekking heeft op het gebruik van één of meer onroerende goederen overgedragen wordt, of het voorwerp uitmaakt van een overdracht of een verbintenis tot overdracht.

Wanneer men het voorwerp van de overeenkomst als een zakelijk recht kan beschouwen, moet men artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851 in acht nemen, dat de overschrijving van alle akten tot overdracht of tot aanwijzing van onroerende zakelijke rechten in het daartoe bestemd register op het kantoor van bewaring der hypotheken voorschrijft. Artikel 2 van de hypotheekwet legt de authentieke vorm op voor deze akten. Zijn de onroerende goederen in het buitenland gelegen, dan legt de buitenlandse wet de tegenwerpelijkheidsvoorwaarden op.

De woorden « *temps partagé* » in de Franse tekst, gebruikt in de sector, werden verkozen boven de woorden « *temps partiel* » gebruikt in de richtlijn. Ze lijken immers beter het karakteristieke aan de formule van « *timesharing* » weer te geven (delen van tijd in het Engels).

De minimumduur van één week, zoals voorzien in de richtlijn, werd in dit ontwerp verminderd teneinde onder meer de overeenkomsten van het type

PROJET DE LOI I (n° 1716/1)

ANALYSE DES ARTICLES

CHAPITRE I^{er}

Dispositions préliminaires

Article 1^{er}

L'article 12.1 de la directive 94/47/CE du 26 octobre 1994 prévoit que lorsque les Etats membres adoptent les dispositions nécessaires pour s'y conformer, « celles-ci contiennent une référence à la présente directive ou sont accompagnées d'une telle référence lors de leur publication officielle ».

Tel est l'objet de l'article 1^{er}, alinéa 2.

Art. 2

Définitions

1° Contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

La définition est pour la plus grande part celle de la directive.

Par « contrat », on entend tout contrat ou groupe de contrats par lequel un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un ou de plusieurs immeubles, est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert.

Dès lors que l'objet du contrat peut être un droit réel, il y a lieu d'avoir égard à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, qui impose la transcription de tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers sur le registre à ce destiné, au bureau de la conservation des hypothèques. L'article 2 de la loi hypothécaire impose la forme authentique à ces actes. Pour les immeubles situés à l'étranger, la loi étrangère détermine les conditions d'opposabilité.

Les termes « temps partagé », utilisés dans le secteur, ont été préférés à ceux de « temps partiel » utilisés dans la directive. Ils semblent, en effet, mieux refléter la caractéristique de la formule du « *timesharing* » (partage du temps, en anglais).

Le critère de durée minimale d'une semaine, tel que prévu dans la directive, a été réduit dans le présent projet de manière à englober dans le champ

« puntenvakantiebezit » onder het toepassingsgebied van de wet te brengen.

In het kader van een puntensysteem bestaat het rechtstreekse voorwerp van de overeenkomst immers niet uit een gebruiksrecht voor één of meerdere weken van een onroerend goed, maar wel uit een bepaald aantal punten voor een vastgestelde waarde. De consument gebruikt vervolgens deze punten als een ruilwaarde om verblijven te kiezen waarvan de waarde verschilt naargelang het type en de grootte van de woning, eventueel op verschillende plaatsen, tijdens verschillende periodes van het jaar, gedurende een bepaald aantal dagen per jaar naar zijn keuze.

De consument die bijvoorbeeld 1 200 punten heeft verworven, kan deze het eerste jaar omruilen tegen een weekverblijf tijdens het laagseizoen in een studio en, het jaar daarop, tegen een weekend in een appartement of een kamer tijdens het hoogseizoen.

In artikel 22, 2°, wordt bepaald dat de Koning gemachtigd wordt de maatregelen te treffen waartoe de evolutie van dit bijzonder systeem zou nopen.

Het is niet noodzakelijk gebleken in de tekst van het artikel een bijkomende verduidelijking in te voeren volgens dewelke de in de overeenkomst voorziene periode van het jaar « bepaald of bepaalbaar » zou moeten zijn teneinde het puntensysteem niet uit het wetsontwerp te sluiten.

De woorden « al dan niet exclusief » worden gebruikt teneinde formules als die van de « vakantiekaarten » te omvatten die niet alleen verblijfs- en/of reisdiensten, maar tevens verscheidene andere dienstverleningen met zich brengen.

Het criterium van « totaalprijs » vermeld in primo, verbonden met de notie « deeltijds gebruik » maakt het mogelijk het systeem van *timesharing* te onderscheiden van wat normaal geldt bij huurcontracten die gesloten worden voor een periode van meer dan drie jaar voor bepaalde periodes in het jaar en voor dewelke de betaling van de prijs in de tijd gespreid wordt.

2° Kredietovereenkomst.

De definitie werd overgenomen van artikel 1, 4° van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet. Het betreft elke overeenkomst waarbij een kredietgever een krediet verleent of toezegt aan een consument in de vorm van uitstel van betaling, van een lening of van elke andere gelijkaardige betalingsregeling.

3° Onroerend goed.

De definitie stemt grotendeels overeen met die in de richtlijn.

4° Verkoper.

De uiteindelijk weerhouden definitie is deze die in de richtlijn gesteld is. Teneinde een coördinatie of een harmonisatie van de definities op het gebied van het consumentenrecht te bewerkstelligen, werd immers nagegaan in hoeverre zou kunnen worden verwezen naar de definitie van « verkoper » gebruikt in de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument. De begrippen « producten » en « dien-

d'application de la loi, notamment, les contrats de type « formules à points ».

En effet, dans le cadre d'un système à points, l'objet direct du contrat ne consiste pas en un droit d'utilisation d'une ou plusieurs semaines d'un bien immobilier, mais bien en une certaine quantité de points pour une valeur déterminée. Le consommateur utilise ensuite ces points comme une monnaie d'échange pour choisir des séjours de valeur variable suivant le type et la taille du logement, éventuellement dans des endroits différents, à des moments différents de l'année, durant un certain nombre de jours par an à sa convenance.

Le consommateur qui a acquis, par exemple, 1 200 points, peut les échanger une première année contre une semaine de séjour dans un studio en basse saison et, l'année suivante, contre un week-end dans un appartement ou une chambre en haute saison.

Il est prévu à l'article 22, 2°, d'habiliter le Roi à prendre les mesures que l'évolution de ce système particulier rendrait nécessaires.

Il n'est pas apparu nécessaire d'apporter, dans le texte de l'article, une précision supplémentaire selon laquelle la période dans l'année prévue au contrat devrait être « déterminée ou déterminable » afin de ne pas exclure du projet de loi, le système à points.

Les termes « à titre exclusif ou non » sont utilisés afin de couvrir des formules telles que celles des « cartes vacances » qui comportent non seulement des services de logement et/ou de voyages mais encore plusieurs autres prestations.

Le critère du « prix global », mentionné au primo, combiné à celui d'une « utilisation à temps partagé » permet de distinguer le système du *timesharing* de celui qui est traditionnellement utilisé pour des contrats de location conclus pour une durée de plus de trois ans pour des périodes déterminées dans l'année et pour lesquels le paiement du prix est échelonné dans le temps.

2° Contrat de crédit.

La définition reprend celle de l'article 1^{er}, 4°, de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation. Il s'agit de tout contrat en vertu duquel un prêteur consent ou s'engage à consentir à un consommateur un crédit, sous la forme d'un délai de paiement, d'un prêt ou de toute autre facilité de paiement similaire.

3° Immeuble.

La définition reprend en grande partie celle de la directive.

4° Vendeur.

La définition finalement retenue est celle de la directive. En effet, dans le souci de coordonner ou d'harmoniser les différentes définitions utilisées dans le domaine du droit de la consommation, il a été vérifié dans quelle mesure il aurait pu être fait référence à la définition du « vendeur » utilisée dans la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur. Toutefois, les notions de « produits » et « servi-

sten », waarnaar de definitie van « verkoper » van de wet van 1991 verwijst, zijn echter te beperkt gebleken in het kader van de contracten als bedoeld in dit wetsontwerp.

Er dient te worden opgemerkt, dat de definitie die ten slotte door dit wetsontwerp wordt weerhouden, wat de verkoper betreft, eveneens de vzw's beoogt, daar het om rechtspersonen gaat.

De beoogde transacties worden verricht door de verkoper in het kader van zijn beroepsactiviteit die als nevenactiviteit kan worden uitgeoefend en dus niet noodzakelijk exclusief hoeft te zijn.

Tijdens deze transacties handelt de verkrijger in de meeste gevallen met een tussenpersoon. Deze tussenpersoon, of hij nu commissionair of lasthebber is van de persoon die het recht creëert of overdraagt, is eveneens begrepen in het begrip « verkoper ».

Het nagestreefde doel bestaat erin aan de Belgische consument, in geval zich problemen zouden voordoen, een onderhandelingspartner te waarborgen. Zo moet, in de hypothese van een overeenkomst die in België voor rekening van een buitenlandse promotor voorgesteld werd, de tussenpersoon zijn waarborgverplichting, bepaald in artikel 13, evenals zijn verplichting tot inschrijving, bepaald in artikel 12, nakomen.

Indien hij zich niet schikt naar die verplichtingen, zal de buitenlandse promotor een wettelijke vertegenwoordiger dienen aan te duiden, wil hij zijn activiteiten voortzetten in België. Op dezelfde wijze moet, als de verkrijger zijn recht zou willen overdragen, de verkoper aan wie hij deze verrichtingen toevertrouwt (of zijn tussenpersoon in België) zijn wettelijke verplichtingen nakomen vanaf het ogenblik waarop hij op de Belgische markt actief is.

5° Verkrijger.

Om dezelfde redenen als aangegeven in punt 4, is de opgenomen definitie deze van de richtlijn.

6° Reclame.

De definitie herneemt die van artikel 22 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

7° Richtlijn.

Telkens er in dit ontwerp sprake zal zijn van de om te zetten richtlijn, zal zij aangeduid worden door de term « richtlijn ».

8° Werkdagen.

Onder « werkdag » wordt verstaan het geheel van alle kalenderdagen met uitsluiting van de zondagen en wettelijke feestdagen. Als de termijn verloopt op een zaterdag, dan wordt de vervaldag verplaatst op de eerstvolgende werkdag.

Art. 3

Met dit artikel wordt artikel 9 van de richtlijn omgezet.

Het behandelt problemen van internationaal privaatrecht.

ces » auxquelles il est fait référence dans la définition de « vendeur » de la loi précitée de 1991, se sont avérées trop restreintes dans le cadre des contrats visés par le présent projet de loi.

Il est à noter que la définition de vendeur finalement retenue par le présent projet de loi vise également les ASBL puisqu'il s'agit de personnes morales.

Les transactions visées sont celles qui sont exercées par le vendeur dans le cadre de son activité professionnelle, qui peut être exercée à titre accessoire et donc pas nécessairement à titre exclusif.

Au cours de ces transactions, dans la plupart des cas, l'acquéreur est en contact avec un intermédiaire. Cet intermédiaire, qu'il soit commissionnaire ou mandataire de la personne qui crée ou transfère le droit, est également visé par le terme « vendeur ».

Le but poursuivi est d'assurer au consommateur belge, en cas de problèmes, la présence d'un interlocuteur. Ainsi, dans l'hypothèse d'un contrat proposé en Belgique pour le compte d'un promoteur étranger, l'intermédiaire devra remplir son obligation de garantie visée à l'article 13 et son obligation d'inscription visée à l'article 12.

S'il ne se conforme pas à ces obligations, le promoteur étranger sera invité à désigner un représentant légal s'il désire poursuivre ses activités en Belgique. De même, dans l'hypothèse où l'acquéreur désire revendre son droit, le professionnel auquel il confie les opérations (ou son intermédiaire en Belgique) devra également remplir ses obligations légales dès le moment où il est actif sur le marché en Belgique.

5° Acquéreur.

Pour les mêmes raisons qu'au point 4, la définition retenue est celle de la directive.

6° Publicité.

La définition reprend celle de l'article 22 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

7° Directive.

Chaque fois qu'il sera question dans le présent projet de la directive à transposer, celle-ci sera désignée par le seul terme de « directive ».

8° Jours ouvrables.

Par « jour ouvrable », on entend l'ensemble des jours calendrier, à l'exclusion des dimanches et jours fériés légaux. Si le délai se termine un samedi, le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable.

Art. 3

Cet article est une mesure de transposition de l'article 9 de la directive.

Il traite de questions de droit international privé.

De Europese richtlijn heeft de regels van het toepasselijke recht, vastgesteld door het Verdrag van Rome van 19 juni 1980 inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst, niet gewijzigd.

Artikel 3 van dit Verdrag vestigt het principe van de vrijheid van keuze van de partijen.

Artikel 4 van dit Verdrag legt het recht vast, dat bij gebreke van een rechtskeuze door de partijen toepasselijk is. De overeenkomst wordt dan beheerst door het recht van het land waarmee zij het nauwst is verbonden. Er wordt vermoed dat de overeenkomst het nauwst is verbonden met het land waar de partij die de kenmerkende prestatie moet verrichten, op het tijdstip van het sluiten van de overeenkomst haar gewone verblijfplaats of, wanneer het een vennootschap, vereniging of rechtspersoon betreft, haar administratieve zetel heeft. Niettemin wordt, voor zover de overeenkomst een onroerend zakelijk recht of een recht tot gebruik van een onroerend goed tot voorwerp heeft, de overeenkomst vermoed het nauwst verbonden te zijn met het land waar het onroerend goed is gelegen.

Indien het dus om de verkoop van een recht tot gebruik van een onroerend goed gaat, zal het toepasselijke recht in regel dat van de Staat zijn waar het onroerend goed is gelegen.

Niettemin zal, in dat geval, bij de *timesharing* op basis van een puntensysteem die een recht tot gebruik van een onroerend goed, dat niet eens en voor altijd vaststaat, tot voorwerp heeft, de toepasselijke wet niet kunnen vastgesteld worden op basis van het verwijzingscriterium « plaats waar het onroerend goed is gelegen ».

Overigens dient te worden opgemerkt dat de door dit ontwerp beoogde overeenkomst in veel gevallen zou kunnen worden beschouwd als een overeenkomst afgesloten tussen een bemiddelaar en een verkrijger, en derhalve als voorwerp een dienstverlening zou kunnen hebben die betrekking heeft op een recht van deeltijds gebruik. Deze interpretatie zou het mogelijk maken om in sommige gevallen af te wijken van de gebruikelijke regel van artikel 4 van voornoemd Verdrag, die als toepasbare wet de wet van het land voorziet alwaar het onroerend goed gelegen is, wanneer de overeenkomst een onroerend zakelijk recht of persoonlijk recht van gebruik tot voorwerp heeft.

§ 1. Krachtens de eerste paragraaf van artikel 3 van huidig ontwerp kan aan de verkrijger de bescherming van dit wetsontwerp niet ontnomen worden zodra het in de overeenkomst bedoelde onroerend goed zich op Belgisch grondgebied bevindt.

De Belgische rechter, bij wie een geschil tussen de verkoper en de verkrijger aanhangig werd gemaakt, zal rekening moeten houden met de bescherming die de Belgische wet biedt.

De vereiste van verblijf in België door de verkrijger bij het sluiten van de overeenkomst speelt niet in de eerste paragraaf.

La directive européenne n'a pas apporté de modifications aux règles du droit applicable telles que fixées par la Convention de Rome du 19 juin 1980 relative à la loi applicable aux obligations contractuelles.

L'article 3 de la Convention de Rome établit le principe de la liberté de choix des parties.

L'article 4 de cette même Convention détermine la loi applicable à défaut de choix par les parties au contrat. Le contrat est régi par la loi du pays avec lequel il présente les liens les plus étroits. Il est présumé que le contrat présente les liens les plus étroits avec le pays où la partie qui doit fournir la prestation caractéristique a, au moment de la conclusion du contrat, sa résidence habituelle ou, s'il s'agit d'une société, association ou personne morale, son administration centrale. Toutefois, dans la mesure où le contrat a pour objet un droit réel immobilier ou un droit d'utilisation d'un immeuble, il est présumé que le contrat présente les liens les plus étroits avec le pays où est situé l'immeuble.

En général, donc, la loi applicable lors de la vente d'un droit d'utilisation d'un immeuble sera celle de l'Etat où est situé l'immeuble.

Néanmoins, la *timesharing* sous la forme d'un système à points ayant pour objet un droit d'utilisation d'un immeuble qui n'est pas déterminé une fois pour toutes, la loi applicable au contrat ne pourra pas, dans ce cas, être fixée en fonction du critère de rattachement « lieu de situation de l'immeuble ».

Par ailleurs, il est à noter que le contrat visé par le présent projet pourrait dans de nombreux cas être considéré comme un contrat conclu entre un intermédiaire et un acquéreur et par conséquent, avoir pour objet la prestation d'un service ayant trait à un droit d'utilisation à temps partagé. Cette interprétation permettrait de déroger dans certains cas à la règle habituelle de l'article 4 de la Convention précitée, qui prévoit comme loi applicable, la loi du pays où est situé l'immeuble lorsque le contrat a pour objet un droit réel immobilier ou un droit personnel d'utilisation d'un immeuble.

§ 1^{er}. En vertu du premier paragraphe de l'article 3 du présent projet, l'acquéreur ne peut être privé de la protection du présent projet de loi dès lors que l'immeuble visé par le contrat est situé sur le territoire de la Belgique.

Le juge belge saisi d'un litige entre le vendeur et l'acquéreur devra tenir compte de la protection accordée par la loi belge.

L'exigence de la résidence en Belgique de l'acquéreur lors de la conclusion du contrat ne figure pas au paragraphe 1^{er}.

Artikel 9 van de richtlijn wil immers elke verkrijger, zonder onderscheid van nationaliteit beschermen, zodra het onroerend goed op het grondgebied van een lidstaat van de Europese Unie gelegen is.

§ 2. De tweede paragraaf beoogt het geval van een onroerend goed, op het grondgebied van een andere lidstaat van de Europese Unie gelegen. In die hypothese moet de verkrijger kunnen genieten van de bescherming die de wet van die lidstaat hem biedt, of van de bescherming door de Belgische wet, enkel en alleen in het geval die Staat de richtlijn niet omgezet zou hebben.

Het criterium van verblijf in België door de verkrijger bij het sluiten van de overeenkomst geldt in § 2 in de mate het huidige wetsontwerp de verkrijgers die op het Belgische grondgebied verblijven, wenst te beschermen.

§ 3. Deze paragraaf geldt slechts in subsidiaire orde, indien de criteria weerhouden in de paragrafen 1 en 2 niet van toepassing zijn.

In de mate aan de criteria van deze paragrafen niet voldaan is, is de bescherming, geboden door de Belgische wet, nog van toepassing indien het verwijzingscriterium « plaats waar de overeenkomst is gesloten » België zou aanduiden, en de verkrijger in België zijn verblijfplaats zou hebben bij het sluiten van de overeenkomst (§ 3, 1°).

De Belgische wet zal aldus onmiddellijk toepasbaar zijn wanneer de overeenkomst buiten het Belgische grondgebied is gesloten en de verkrijger in België zou verblijven bij het aanbod, of het sluiten van de overeenkomst (§ 3, 2°).

Deze paragraaf is dus subsidiair van toepassing, teneinde het hoofdcriterium in de richtlijn gesteld (plaats waar het onroerend goed is gelegen), te kunnen eerbiedigen. Hij beoogt gevallen die zich steeds meer zullen voordoen, en die niet in overweging werden genomen door de richtlijn. Men beoogt hier de *timesharing*-overeenkomsten op basis van een puntensysteem waar het criterium van de richtlijn (plaats waar het onroerend goed is gelegen) niet kan spelen, evenals de hypothese van een onroerend goed, gelegen op het grondgebied van een niet-lid van de Europese Unie, hypothese die ook niet werd behandeld in de richtlijn.

Deze § 3 baseert zich op artikel 7 van het Verdrag van Rome dat, zo het om een wet van politie gaat, toelaat af te wijken van de andere bepalingen van het Verdrag.

In de *timesharing* op basis van een puntensysteem is het aansluitingscriterium « plaats waar het onroerend goed gelegen is » onbestaand. Het aansluitingscriterium « plaats van afsluiting van de overeenkomst » wanneer deze afgesloten is door een verkrijger verblijvend in België, zal van toepassing zijn. Het past inderdaad dat de Belgische overheid de bescherming van haar verblijfhouders, die de overeenkomst op het nationale grondgebied hebben afgesloten, kan verzekeren.

Volgens de Raad van State is deze bepaling (artikel 3, § 1, van de aan de Raad van State voorgelegde

En effet, l'article 9 de la directive tend à protéger tout acquéreur sans restriction de nationalité dès lors que l'immeuble se situe sur le territoire d'un Etat membre de l'Union européenne.

§ 2. Le paragraphe 2 vise le cas de l'immeuble situé sur le territoire d'un autre Etat membre de l'Union européenne. Dans cette hypothèse, l'acquéreur doit pouvoir bénéficier de la protection accordée par la loi de cet Etat membre ou par la loi belge uniquement au cas où cet Etat n'aurait pas transposé la directive.

Le critère de résidence en Belgique de l'acquéreur lors de la conclusion du contrat figure au § 2 dans la mesure où le présent projet de loi entend protéger dans ce cas les acquéreurs résidant sur le territoire de la Belgique.

§ 3. Ce paragraphe s'applique à titre subsidiaire, à défaut d'application des critères retenus aux paragraphes 1^{er} et 2.

Dans la mesure où les critères de ces paragraphes ne sont pas remplis, la protection offerte par la loi belge peut encore s'appliquer à condition que le critère de rattachement « lieu de conclusion du contrat » en Belgique soit rempli par l'acquéreur résidant en Belgique lors de la conclusion du contrat (§ 3, 1°).

La loi belge pourra aussi être immédiatement applicable lorsque le contrat est conclu hors du territoire belge par un acquéreur résidant en Belgique au moment de l'offre ou de la conclusion du contrat (§ 3, 2°).

Ce paragraphe s'applique donc à titre subsidiaire afin de respecter le critère principal choisi par la directive (le lieu de situation de l'immeuble). Il vise des situations qui deviendront de plus en plus fréquentes et qui n'ont pas été prises en considération par la directive. On vise ici les contrats de *timesharing* construits sous forme d'un système à points, système où le critère d'applicabilité de la directive (lieu de situation de l'immeuble) ne peut s'appliquer, ainsi que l'hypothèse non envisagée par la directive où l'immeuble se situe sur le territoire d'un Etat tiers à l'Union européenne.

Ce § 3 se fonde sur l'article 7 de la Convention de Rome qui, lorsqu'il s'agit d'une loi de police, permet de déroger aux autres dispositions de la Convention.

Dans le *timesharing* basé sur un système à points, le critère de rattachement « lieu de situation de l'immeuble » est inexistant. Dès lors, le critère de rattachement « lieu de conclusion du contrat », lorsque celui-ci est conclu par un acquéreur résidant en Belgique, sera d'application. Il convient en effet que les autorités belges puissent assurer la protection de leurs résidents qui ont conclu le contrat sur le territoire national.

Le Conseil d'Etat estime que cette disposition (article 3, § 1^{er}, du texte soumis au Conseil d'Etat) n'est

tekst) geen verwijzingsregel, maar een regel die strekt tot de onmiddellijke eenzijdige toepassing van de Belgische wet onder de voorwaarden die daarin zijn bepaald, namelijk het sluiten van de overeenkomst in België en de gewone verblijfplaats in België van de verkrijger.

Welnu, een dergelijke bepaling van een wet van politie vanwege een lidstaat zou enkel verantwoord kunnen worden wanneer de desbetreffende materiële rechtelijke norm een absoluut dwingend karakter zou hebben.

Volgens de Raad van State zou niets in onderhavig geval echter op zo'n karakter wijzen : het wetsontwerp bewerkstelligt immers de omzetting van de richtlijn inzake « *timesharing* », die hieraan geen bijzonder dwingend karakter heeft toegekend.

De regering is van mening dat de Staten vrij zijn een karakter van wet van politie aan de wetten die zij uitwerken op te leggen in de mate, wat tot op heden het geval is, dat er nog geen definitie van wet van politie door het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschap wordt gegeven.

De richtlijn inzake *timesharing* vertoont ongetwijfeld een karakter van wet van politie. Dit valt immers af te leiden uit het toepasselijkheids criterium in artikel 9 gesteld (plaats waar het onroerend goed is gelegen) en uit het bestaan van artikel 8 (de verkrijger is niet gebonden door het beding waarin bepaald wordt dat hij afstand doet van de hem krachtens de richtlijn verleende rechten of waarbij de verkoper van zijn uit de richtlijn voortvloeiende verantwoordelijkheden ontheven wordt).

Het karakter van wet van politie van huidig wetsontwerp ter omzetting kan afgeleid worden uit het bestaan van de artikelen 14 (nietigheid van rechtswege van bedingen waarbij de verkoper wordt vrijgesteld van zijn wettelijke verplichtingen of die de verkrijger zijn rechten ontzeggen) en 17 (strafsancties).

Huidig wetsontwerp tot omzetting bekleedt een dwingend karakter en is een wet van politie.

De § 3, 2°, eerste streepje, beschermt de « passieve » consument die een voorstel wordt aangeboden in België.

Volgens de Raad van State wijkt deze tekst (artikel 3, § 4, van het aan de Raad van State voorgelegde ontwerp) af van de bepalingen van het Verdrag van Rome. Het zou de grenzen, door artikel 20 van dit Verdrag vastgelegd, overschrijden (in de mate het ontwerp verder gaat dan de bepalingen van de richtlijn) en het zou artikel 23 van dit Verdrag niet naleven (in de mate de hiertoe voorziene procedure niet gevolgd werd).

De regering acht het perfect gerechtvaardigd zich te beroepen op artikel 7 van het Verdrag van Rome met de bedoeling de consument, die in België verblijft, te beschermen.

Het tweede streepje beoogt tegemoet te komen aan de talrijke gevallen waar de consument ertoe ge-

pas une règle de conflits de lois mais bien une règle d'application immédiate unilatérale de la loi belge dans les conditions fixées, à savoir, la conclusion du contrat en Belgique et la résidence habituelle en Belgique de l'acquéreur.

Or, une telle disposition de loi de police de la part d'un Etat membre ne se justifierait que lorsque la règle de droit matériel en cause revêt un caractère absolument impératif.

En l'occurrence toutefois, toujours selon le Conseil d'Etat, rien ne permettrait d'affirmer un tel caractère : le projet de loi opère la transposition de la directive « *timesharing* » qui n'a de toute évidence pas imprimé un caractère de loi de police aux règles qu'elle prescrit.

Le gouvernement est d'avis que les Etats sont libres d'imprimer un caractère de police aux lois qu'ils élaborent, dans la mesure où, jusqu'à présent, il n'existe pas de définition de loi de police donnée par la Cour de justice des Communautés européennes.

La directive sur le *timesharing* présente indubitablement un caractère de loi de police, lequel peut être déduit de l'existence d'un critère d'applicabilité dans l'article 9 (lieu de situation de l'immeuble) et de l'existence de l'article 8 (l'acquéreur n'est pas lié par la clause stipulant qu'il renonce à ses droits découlant de la directive ou par la clause exonérant le vendeur des responsabilités découlant de la directive).

Le caractère de loi de police du présent projet de loi de transposition peut être déduit de l'existence des articles 14 (nullité de plein droit des clauses exonérant le vendeur de ses obligations légales ou privant l'acquéreur de ses droits) et 17 (sanctions pénales).

Le présent projet de transposition revêt donc un caractère impératif et constitue une loi de police.

Le § 3, 2°, 1^{er} tiret, offre une protection au consommateur « passif » ayant fait l'objet d'un démarchage en Belgique.

Selon le Conseil d'Etat, ce texte (article 3, § 4 du projet soumis au Conseil d'Etat) déroge aux dispositions de la Convention de Rome. Il dépasserait les limites imposées par l'article 20 de celle-ci (dans la mesure où le projet va au-delà des dispositions de la directive) et ne serait pas conforme à l'article 23 de cette Convention (dans la mesure où la procédure prévue par cet article n'a pas été suivie).

Le gouvernement estime parfaitement justifié de recourir à l'article 7 de la Convention de Rome dans un but de protection du consommateur résidant en Belgique.

Le second tiret vise à rencontrer les nombreux cas où le consommateur est amené à signer un contrat de

bracht wordt een contract in het buitenland te tekenen, nadat de overeenkomst in België aan de man gebracht werd.

Een vaak gebruikte promotiepraktijk door de verkopers van *timesharing* in België bestaat inderdaad uit het aanbieden aan de consumenten van een verblijf in het buitenland, voorgesteld als een lot van een pseudo-wedstrijd.

Gedurende dit verblijf in het buitenland, zullen bijzonder goed opgeleide verkopers gemakkelijk de handtekening verkrijgen van de aldus benaderde consument.

§ 4. Het Verdrag van Brussel van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van de beslissingen in burgerlijke en handelszaken telt onder zijn contracterende partijen enkel lidstaten van de Europese Unie. Het laat niet toe de hoven en rechtbanken van een niet-lid van het Verdrag, als bevoegd aan te duiden.

Een beding voor woonstkeuze dat het tribunaal van een derde Staat aanduidt om een geschil te kennen, ontsnapt dus aan het toepassingsveld van het Verdrag en onttrekt aldus het geschil aan zijn geldigheidscontrole.

Inzake *timesharing* komt het bijvoorbeeld vaak voor, dat in de overeenkomst een beding van woonstkeuze gevoegd wordt dat de hoven en rechtbanken van het Eiland Man, dat geen deel uitmaakt van de Staten die lid zijn van het Verdrag, bevoegd verklaart.

De derde Staat, waarvan de jurisdicties bevoegd worden verklaard door het beding van woonstkeuze, beschikt doorgaans niet over regels die de consument beschermen, zoals opgelegd door de richtlijn van 26 oktober 1994. Er bestaat dus weinig kans, dat de consument in dit geval werkelijk beschermd wordt, en de keuze is bijgevolg niet onschuldig.

De geldigheid van een dergelijk beding wordt bekeken ten aanzien van het Belgisch recht, dat het in beginsel toelaat. Het is echter mogelijk de invoeging in een overeenkomst voor *timesharing* van een dergelijk beding in intern recht te verbieden. Dit is de bedoeling van § 4.

Het past op te merken, dat het Verdrag van Brussel gewijzigd is geworden naargelang de toetreding van nieuwe lidstaten bij de EEG. Het geheel dat gevormd wordt door het Basisverdrag en de wijzigende Verdragen draagt de algemene naam van Verdrag van Brussel. Het Verdrag van Lugano betreft de landen van de EVA.

timesharing à l'étranger après avoir été démarché en Belgique.

Une pratique promotionnelle fort utilisée par les vendeurs de *timesharing* en Belgique consiste en effet à offrir aux consommateurs un séjour à l'étranger, présenté comme lot à un pseudo concours.

Pendant ce séjour à l'étranger, des vendeurs particulièrement bien entraînés pourront aisément obtenir la signature du consommateur ainsi démarché.

§ 4. La Convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale ne compte, parmi ses parties contractantes, que des Etats membres de l'Union européenne. Elle ne permet pas de désigner comme compétents les cours et tribunaux d'un Etat non-partie à la Convention.

Une clause d'élection de for désignant le tribunal d'un Etat tiers pour connaître un litige échappe donc au champ d'application de la Convention et soustrait ainsi le litige à son contrôle de validité.

En matière de *timeshare*, il est par exemple fréquent d'insérer dans le contrat une clause d'élection de for en faveur des cours et tribunaux de l'île de Man, qui ne fait pas partie des Etats parties à la Convention.

L'Etat tiers dont les juridictions sont déclarées compétentes par la clause d'élection de for ne dispose généralement pas des règles protectrices du consommateur, imposées par la directive du 26 octobre 1994. Il y a donc peu de chances que le consommateur soit réellement protégé dans ce cas, et le choix n'est donc pas innocent.

La validité d'une telle clause s'apprécie au regard du droit belge, qui en principe, l'admet. Il est cependant possible d'interdire en droit interne l'insertion d'une telle clause dans un contrat de *timeshare*. Tel est l'objectif voulu par le § 4.

Il convient de noter que la Convention de Bruxelles a été modifiée au fur et à mesure de l'adhésion de nouveaux Etats membres à la CEE. L'ensemble formé par la Convention de base et les Conventions modificatives porte le nom générique de Convention de Bruxelles. Quant à la Convention de Lugano, elle concerne les pays de l'AELE.

HOOFDSTUK II

Reclame

Art. 4

Artikel 4 van het huidig ontwerp zet artikel 3.3 van de richtlijn om. Dit verplicht de adverteerder om

CHAPITRE II

De la publicité

Art. 4

L'article 4 du présent projet transpose l'article 3.3 de la directive. Celui-ci impose à l'annonceur d'indi-

in elke reclame die betrekking heeft op onroerende goederen de mogelijkheid te vermelden om een informatiedocument te bekomen en te preciseren waar dit verkrijgbaar is.

Het tweede lid van artikel 4 wil bepaalde in de *timesharing*-sector bestaande wederrechtelijke praktijken van verkoopsbevordering tegengaan.

Zo wordt de consumenten bijvoorbeeld soms telefonisch gevraagd te antwoorden op de vragen van zogenaamde enquêtes over vakanties met daarbovenop de belofte van een gratis verblijf in het buitenland.

Zelfs al mocht het cadeau wezenlijk zijn, dan nog zijn de « winnende » consumenten, die hun prijs in ontvangst gaan nemen, er niet van op de hoogte dat dergelijke praktijken gedirigeerd worden door *timesharing*-maatschappijen, wier doel het is de consumenten te onderwerpen aan vaak agressieve verkoopsbijeenkomsten.

Dit lid wil de consument op zijn minst toelaten geïnformeerd te zijn over de werkelijke aard van deze gerichte vragen door professionele verkopers uit de *timesharing*-sector.

Reclame moet worden opgevat in de zin van het hierover bepaalde in de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

HOOFDSTUK III

Overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen

Afdeling 1

Prospectus

Art. 5

Dit artikel zet artikel 3.1. van de richtlijn om. Het voorziet de verplichting voor de verkoper om tijdens de tekoopaanbieding gratis een document te overhandigen dat verplichte informatie bevat over de verkoop van een deeltijds gebruiksrecht (identiteit van de verkoper, aard van het verleende recht, beschrijving van het onroerend goed of de onroerende goederen, noodzakelijke inlichtingen in geval het onroerend goed of de onroerende goederen nog niet gebouwd is/zijn, gemeenschappelijke diensten, gemeenschappelijke voorzieningen, onderhoud en instandhouding, prijzen en kosten, informatie over het terugtrekingsrecht, de wijze waarop aanvullende informatie kan worden bekomen).

Het betreft een verplichting die aan de verkoper wordt opgelegd in het precontractueel stadium dit wil zeggen bij het aanbod van een overeenkomst. De latere ondertekening van de overeenkomst is geen voorwaarde voor de toepassing van artikel 5.

quer dans toute publicité se rapportant à des immeubles, la possibilité d'obtenir un document informatif et l'endroit où il faut s'adresser à cet effet.

L'alinéa 2 de l'article 4 vise à interdire certaines pratiques abusives de promotion commerciale existant dans le secteur du temps partagé.

Ainsi par exemple, les consommateurs sont parfois invités par téléphone à répondre à des prétendues enquêtes sur les vacances avec, à la clef, la promesse d'un séjour gratuit à l'étranger.

Même si le cadeau est réel, les consommateurs « gagnants » qui vont chercher leur prix ignorent que de telles pratiques sont orchestrées par des sociétés de *timesharing* dont le but est de les appâter pour les soumettre à des séances de vente souvent agressives.

L'objet du présent alinéa est à tout le moins de permettre au consommateur d'être informé de la nature véritable de la sollicitation dont il est l'objet dans la publicité des professionnels du *timesharing*.

La publicité doit être entendue dans le sens que lui en donne la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

CHAPITRE III

Du contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé

Section 1^{re}

Du prospectus

Art. 5

Cet article transpose l'article 3.1. de la directive. Il prévoit l'obligation pour le vendeur de remettre gratuitement lors de l'offre en vente, un document contenant une série d'informations obligatoires sur la vente d'un droit d'utilisation à temps partagé (identité du vendeur, nature du droit concédé, description du ou des immeubles, renseignements indispensables si le ou les immeubles ne sont pas encore construits, services communs, installations communes, entretien et maintenance, prix et charges, informations sur le droit de renonciation, manière d'obtenir des informations complémentaires).

Il s'agit d'une obligation imposée au vendeur au stade précontractuel, c'est-à-dire lors de l'offre d'un contrat ou à la demande de tout consommateur. La signature ultérieure du contrat n'est pas une condition d'application de l'article 5.

1° De te verstrekken inlichtingen, over de verkoper en over de eigenaar, zijn, vanuit het oogpunt van de later te sluiten overeenkomst, onontbeerlijk voor de toekomstige verkrijger.

Het lijkt nuttig eraan te herinneren dat wat *time-sharing*-overeenkomsten betreft, de ondernemingen die dat type van verwerving verhandelen in de meeste gevallen slechts bemiddelaars zijn en trouwens maar in de hoedanigheid van lasthebber of van commissionair kunnen optreden.

2° Het recht verleend aan de verkrijger kan in bepaalde gevallen aan een zakelijk recht verbonden worden. Men stelt echter vast dat het *timesharing*-systeem evolueert en dat het vandaag eerder verwijst naar een persoonlijk recht.

Derhalve moet de consument volledig geïnformeerd worden over de zakelijke of persoonlijke aard van het in de overeenkomst bedoelde recht. De consument zal moeten ingelicht worden over de al dan niet overdraagbaarheid van het recht op zijn erfgenamen, van de eventuele mogelijkheid het goed met een hypotheek te belasten, van de eventuele mogelijkheid van een volgrecht of een voorkeurrecht.

De Angelsaksische formule die gebaseerd is op het fiduciaire systeem van de « *club trustee* » komt het meest voor.

De trustinstelling bedoelt de overeenkomst waarbij de *trustor* een goed toevertrouwt aan een ander persoon (*trustee*) aan wie de eigendom van het goed wordt overgedragen, en die de opdracht heeft om een derde ervan te laten genieten.

In het kader van *timesharing*-overeenkomsten verloopt de procedure als volgt : projectontwikkelaars plannen een toeristisch complex voor *timesharing*-verblijven. Zij stichten een vereniging in de vorm van een club en ze dragen de eigendom van de te bebouwen (of bebouwde) terreinen over aan een derde, die er de juridische bewaarder van wordt, en die de goederen (juridisch) moet beheren voor de leden van de club.

In ruil voor de eigendomsoverdracht, geeft deze beheerder certificaten uit die overeenstemmen met een recht op deeltijds gebruik van de goederen.

De certificaten worden afgegeven aan de projectontwikkelaars die ze verkopen aan de verkrijgers. De aankoop van het certificaat impliceert de automatische toetreding tot de club.

Deze structuur wordt ingewikkelder gemaakt door het parallelle creëren van onder meer beheerscontracten van het toeristische complex. De beheersmaatschappijen worden over het algemeen gecontroleerd door de projectontwikkelaars. Zij zijn verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de installaties : onderhoud en instandhouding.

3° De te verstrekken inlichtingen omtrent de ligging van het goed waarover het recht, voorwerp van de overeenkomst, strekt, zijn niet enkel de inlichtingen die onontbeerlijk zijn om verwarring te vermijden met elk aangrenzend goed maar moeten ook elke bijzonderheid in de omgeving verduidelijken die de beslissing van de consument zou kunnen beïnvloe-

1° Les informations à fournir quant au vendeur et au propriétaire sont, dans l'optique de la conclusion future d'un contrat, indispensables au futur acquéreur.

Il paraît utile de rappeler qu'en matière de contrats à temps partagé, dans la plupart des cas, les sociétés qui commercialisent ce type d'acquisition sont des intermédiaires et qu'elles peuvent d'ailleurs agir à ce titre, en tant que mandataire ou en tant que commissionnaire.

2° Le droit concédé à l'acquéreur peut être dans certains cas rattaché au droit réel. Toutefois on constate que le système du *timesharing* évolue et qu'il s'en réfère actuellement plutôt au droit personnel.

Une information complète doit, dès lors, être donnée au consommateur quant au caractère réel ou personnel du droit objet du contrat. Le consommateur devra être renseigné sur la transmissibilité ou non du droit à ses héritiers, de la possibilité ou non de grever le bien d'une hypothèque, de la faculté ou non d'un droit de suite ou d'un droit de préférence.

La formule anglo-saxonne basée sur le système fiduciaire du « *club trustee* » est d'application la plus courante.

L'institution du *trustee* désigne la convention par laquelle le constituant confie un bien à une autre personne à qui la propriété du bien est transférée, à charge pour cette dernière d'en faire bénéficier un tiers.

Dans le cadre des contrats à temps partagé, l'opération se présente comme suit : des promoteurs ont en projet un complexe touristique destiné à être commercialisé sous forme de séjours à temps partagé. Ils fondent une association sous forme de club et ils transfèrent la propriété des terrains à construire (ou construits) à un tiers qui devient le gardien juridique des biens à charge de les détenir (juridiquement) au bénéfice des membres du club.

En échange du transfert de propriété, ce gardien des biens émet des certificats correspondant à une unité d'utilisation à temps partagé des biens.

Les certificats sont remis aux promoteurs qui les vendent aux acquéreurs. L'achat du certificat comporte l'affiliation automatique au club.

Cette structure est rendue plus complexe par la création parallèle notamment de contrats de gestion du complexe touristique. Les sociétés de gestion sont généralement contrôlées par les promoteurs. Elles sont responsables de la gestion journalière des installations : entretien et maintenance.

3° Les renseignements à fournir quant à la situation du bien sur lequel porte le droit objet du contrat sont non seulement ceux qui sont indispensables pour éviter la confusion avec tout bien voisin mais doivent aussi viser toute particularité dans l'environnement qui serait de nature à influencer la décision du consommateur, que ce soit dans un sens positif

den, zij het in positieve zin (bijvoorbeeld, blijvend vrij uitzicht, nabijheid van handelscentra enz.), zij het in negatieve zin (onmiddellijke nabijheid van een luchthaven, stortplaats enz.).

4°, 5°, 6° en 7° Deze punten brengen geen enkele bijzondere opmerking mee.

8° Dit punt heeft tot doel de consument een zo duidelijk mogelijk beeld te geven van het bedrag waarover hij moet beschikken voor de uitoefening van het verworven recht. Enerzijds is er de prijs voor de verwerving van dit recht, en anderzijds de te voorziene, eventueel bijkomende som voor het gebruik van de installaties en de diensten. Wanneer er sprake is van een « raming » van het te betalen bedrag voor het gebruik van de gemeenschappelijke installaties (zoals bijvoorbeeld zwembad, golf, tennis, sauna, fitnesszaal enz.) en gemeenschappelijke diensten (zoals water, elektriciteit, gas), is het welteverstaan dat deze raming erin bestaat de prijs mee te delen die van toepassing is op de datum van de opstelling van de offerte, vermits dit bedrag regelmatig aangepast dient te worden. Op de datum van het afsluiten van de overeenkomst zal het erin vermelde bedrag dat moeten zijn dat op die datum van toepassing is.

De raming van de gebruikskosten kan niet globaal zijn noch eenvoudigweg indicatief, zij zal gedetailleerd en volledig moeten zijn en de installatie of de dienst waarop zij slaat, moeten preciseren. Ook de manier waarop men dit bedrag berekent, zal moeten worden verduidelijkt.

9° Punt 9 wil verduidelijkt zien of er een systeem van ruil en/of wederverkoop van het in de overeenkomst bedoelde recht voorzien is, en, indien dit het geval is, welke kostprijs en welke voorwaarden hieraan verbonden zijn.

Men moet vaststellen dat, over het algemeen, de contracten voorzien dat de verleende genotsrechten erkend zijn door een ruilbeurs op internationaal niveau.

Zo de ruilmogelijkheden ruim worden opgeheemd, beschikt de consument evenwel in werkelijkheid over geen enkele betrouwbare informatie aangaande de ruilvoorwaarden en de nadere regels hieromtrent.

Het is immers zo, dat van zodra de bezitter van een gedeelte van het deeltijds verblijf tot de ruilbeurs is toegetreden, hij zijn eigendomsbewijs kan afgeven bij deze beurs en dan het recht van toegang heeft, mits betaling van de ruilkosten, tot de gebouwen die in de catalogus van die beurs staan.

In sommige gevallen is toetreding tot de ruilbeurs mogelijk bij het afsluiten van de overeenkomst en in dat geval dekt de aankoopprijs vaak de toetredingsbijdrage.

In de andere gevallen is de jaarlijkse betaling van een bijdrage voorzien in de overeenkomst.

10° Indien een ruil- of herverkoopsysteem bestaat komt, onder de verplicht te verstrekken gegevens in het precontractueel stadium, de verwittiging voor dat de ruil of de herverkoop van het in de overeen-

(par exemple, vue imprenable, proximité de centres commerciaux, etc.) ou négatif (proximité immédiate d'un aéroport, d'une décharge etc.).

4°, 5°, 6° et 7° Ces points n'appellent aucune remarque particulière.

8° Ce point a pour objectif de donner au consommateur une idée aussi précise que possible de la somme dont il doit disposer pour l'exercice du droit acquis. Il y a, d'une part, le prix d'acquisition de ce droit et, d'autre part, la somme complémentaire éventuelle à prévoir pour l'utilisation des installations et services communs. Lorsqu'il est question d'« estimation » du montant à payer pour l'utilisation des installations communes (telles que, par exemple, piscine, golf, tennis, sauna, salle de fitness, etc.) et services communs (tels que l'eau, l'électricité, le gaz, etc.), il est bien entendu que cette estimation consiste à renseigner le prix qui est pratiqué à la date de la rédaction de l'offre, ce montant devant être régulièrement actualisé. A la date de la conclusion du contrat, le montant renseigné dans celui-ci devra être celui en vigueur à cette date.

L'estimation du coût d'utilisation ne peut être globale ni simplement indicative, elle devra être détaillée et complète et préciser l'installation ou le service sur lequel elle porte. La base de calcul du montant des charges devra également être précisée.

9° Le point 9 vise à voir préciser si un système d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat est organisé et dans cette hypothèse, son coût et les conditions de ce système.

Il faut constater que, en règle générale, les contrats prévoient que les droits de jouissance concédés sont reconnus par une bourse d'échange au niveau international.

Toutefois, si les possibilités d'échange sont largement vantées, le consommateur ne dispose en réalité d'aucune information fiable sur les conditions et modalités de l'échange.

En effet, ce n'est qu'après s'être affilié à la bourse d'échange que le titulaire d'une part de séjour à temps partagé a la faculté de déposer son titre auprès de cette bourse et qu'il est alors en droit, moyennant paiement des frais d'échange, d'accéder aux immeubles figurant dans le catalogue de cette bourse.

Dans certains cas, l'affiliation à la bourse d'échange peut se réaliser lors de la conclusion même du contrat et dans ce cas, le prix d'achat couvre souvent la cotisation d'affiliation.

Dans les autres cas, le paiement annuel d'une cotisation est prévu dans le contrat.

10° Parmi les renseignements à fournir obligatoirement au stade précontractuel, en cas d'existence d'un système d'échange ou de revente, figure l'avertissement selon lequel l'échange ou la revente du

komst bedoelde recht een verrichting is waarvan het eindresultaat niet volledig gewaarborgd is in de mate dat bepaalde factoren een onzeker karakter vertonen. Zo hangt het samengaan van het aanbod en de vraag af van factoren zoals de ligging van het goed, zijn comfort, zijn standing, de beoogde periode van het jaar, enz.

11° en 12° Deze punten brengen geen enkele bijzondere opmerking mee.

13° De gegevens die hierin voorkomen moeten in verband gebracht worden met de inhoud van artikel 13 dat verder wordt besproken.

Art. 6

Artikel 6 van dit ontwerp zet de artikelen 3.2, en 4 van de richtlijn om.

§ 1. Uit deze bepaling valt af te leiden dat de inlichtingen vervat in het informatief document zoals bedoeld in artikel 5, en die integraal deel uitmaken van de later te sluiten overeenkomst, de verkoper definitief verbinden.

§ 2. Het akkoord van de partijen over de wijzigingen aangebracht aan de prospectus kan geen zuivere stijlclausule zijn. Elk akkoord over deze wijzigingen moet uitdrukkelijk in de overeenkomst worden vermeld.

De eventuele weerslag hiervan op de aankoopprijs of op de kostprijs voor het gebruik van de installaties zal eveneens uitdrukkelijk in een aanhangsel bij de overeenkomst moeten worden verduidelijkt.

§ 3. In deze paragraaf wordt verplicht dat dit document in de taal van de consument moet worden opgesteld binnen de volgende perken.

De door de consument gekozen taal moet één van de officiële talen van de Europese Unie zijn. De keuze van de consument is beperkt tot twee mogelijkheden : de taal van het land van de Unie waar hij verblijft of van het land waarvan hij de nationaliteit heeft.

Afdeling 2

Overeenkomst

Art. 7

Dit artikel zet artikel 4 van de richtlijn om en legt op welke vermeldingen moeten voorkomen in de overeenkomst die op straffe van nietigheid schriftelijk moet worden opgemaakt.

§ 1. In de fase van het aanbod wordt de verplichting van een geschreven document met op zijn minst de vermeldingen door de richtlijn voorgeschreven, in artikel 5 geregeld.

In de fase van de overeenkomst worden 3 bijkomende vermeldingen opgelegd :

droit objet du contrat est une opération dont l'aboutissement n'est pas totalement garanti, dans la mesure où certains facteurs présentent un caractère aléatoire. Ainsi, la rencontre entre l'offre et la demande dépend des caractéristiques du bien, telles que sa situation, son niveau de confort, son standing, la période de l'année visée, etc.

11° et 12° Ces points n'appellent aucune remarque particulière.

13° Les données qui y figurent doivent être mises en relation avec le contenu de l'article 13 qui est commenté plus loin.

Art. 6

L'article 6 du présent projet transpose les articles 3.2, et 4 de la directive.

§ 1^{er}. Il résulte de cette disposition que les informations contenues dans le document informatif visé à l'article 5, et qui font partie intégrante du contrat qui serait ultérieurement conclu, engagent définitivement le vendeur.

§ 2. L'accord des parties sur les changements apportés au prospectus ne peut être une pure clause de style. Tout accord sur chacun de ces changements doit être expressément stipulé dans le contrat.

Son incidence éventuelle sur le coût du contrat ou sur le coût de l'utilisation des installations devra également être expressément visée dans l'avenant au contrat.

§ 3. Ce paragraphe impose que le document soit rédigé dans la langue du consommateur dans les limites suivantes.

La langue choisie par le consommateur doit être l'une des langues officielles de l'Union européenne. Le choix du consommateur est limité à deux options : la langue du pays de l'Union où il réside ou celle de celui dont il a la nationalité.

Section 2

Du contrat

Art. 7

Cet article transpose l'article 4 de la directive en imposant les mentions devant figurer dans le contrat, lequel est obligatoirement établi par écrit, sous peine de nullité.

§ 1^{er}. Au stade de l'offre, l'obligation d'un écrit comprenant au moins les mentions imposées par la directive, est contenue à l'article 5.

Au stade du contrat, les mentions supplémentaires sont au nombre de trois :

1° Een welomlijnde periode tijdens dewelke het recht van gebruik kan uitgeoefend worden, moet worden aangeduid.

Er dient vastgesteld te worden dat de toegestane periode niet altijd duidelijk wordt gepreciseerd in de overeenkomst. Sommige contractuele documenten verwijzen uitsluitend naar periodes, aangeduid met een kleur, die overeenstemmen met de verschillende toeristische seizoenen (laagseizoen, middenseizoen of hoogseizoen) en die kunnen variëren naargelang de bestemming. De keuze van de periode laat de verkrijger echter niet toe om zijn keuze te laten vallen op die week, die veertien dagen, of de welbepaalde dagen die het voorwerp van de *timesharing*-overeenkomst zullen zijn.

De toegestane periode vormt nochtans voor de meerderheid van de verkrijgers een essentieel bestanddeel van de overeenkomst.

Er werd hier geen rekening gehouden met puntenformules waarvoor geen precieze periode in het jaar in de overeenkomst kan worden vastgesteld. Artikel 22, 2° van huidig ontwerp laat de Koning toe de wet aan de eigenheid van deze formule aan te passen.

2° De prijs, in de overeenkomst vastgesteld, moet alle uitdrukkelijk voorziene kosten, lasten en verplichtingen omvatten. De verkrijger moet ingelicht worden over het feit dat men hem niets anders kan aanrekenen.

3° In artikel 2, 1° van huidig ontwerp werd bepaald dat onder « overeenkomst » moet worden verstaan, elke overeenkomst of groep overeenkomsten waarbij een zakelijk recht of enig ander recht op het gebruik van een of meer onroerende goederen ontstaat, wordt overgedragen of het voorwerp uitmaakt van een verbintenis tot overdracht.

Wanneer het voorwerp van de overeenkomst mogelijk een zakelijk recht is, moet men letten op artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851, dat de overschrijving oplegt van alle akten tot overdracht of tot aanwijzing van onroerende zakelijke rechten in het register van de hypotheekbewaring.

Artikel 2 van de hypotheekwet legt voor deze akten de authentieke vorm op.

De zakelijke rechten met betrekking tot het gebruik van onroerende goederen, zijn meestal de rechten van vruchtgebruik en van opstal.

Voor de onroerende goederen die in het buitenland gelegen zijn, bepaalt de wet van dat land de na te leven publiciteitsvoorschriften.

De overeenkomst moet ten slotte de bedenker-mijn, en de mogelijkheden om van de overeenkomst af te zien eveneens duidelijk kenbaar maken.

Daarbij moeten ook de eventuele gevolgen van dit afzien van de overeenkomst op de kredietovereenkomst duidelijk bepaald worden.

De Raad van State stelde in zijn advies voor de overeenkomst te laten voorafgaan door een aanbod dat een aantal vermeldingen zou dienen te omvatten, waaronder de vermeldingen die in de bijlage van de richtlijn voorkomen.

1° Il faut indiquer la période précise pendant laquelle le droit d'utilisation peut être exercé.

Il faut constater que la période concédée n'est pas toujours clairement déterminée dans le contrat. Certains documents contractuels font uniquement référence à des périodes, désignées par une couleur, qui correspondent aux différentes saisons touristiques (basse, moyenne ou haute saison) et qui peuvent varier d'une destination à l'autre. Le choix à faire de la période ne permet cependant pas à l'acquéreur d'être fixé sur la semaine, la quinzaine ou les jours bien déterminés qui feront l'objet du temps partagé.

La période concédée constitue pourtant un élément essentiel du contrat pour la majorité des acquéreurs.

Il n'a pas été tenu compte ici des formules à points pour lesquelles une période précise dans l'année ne peut pas, par nature, être fixée dans le contrat. L'article 22, 2° du présent projet habilite le Roi à adapter la loi aux particularités de cette formule.

2° Le prix fixé dans le contrat doit comprendre tous les frais, charges et obligations expressément prévus. L'acquéreur doit être informé qu'on ne peut rien lui réclamer d'autre.

3° A l'article 2, 1° du présent projet, on désigne par « contrat », tout contrat ou groupe de contrats par lequel un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un ou de plusieurs immeubles, est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert.

Dès lors que l'objet du contrat peut être un droit réel, il y a lieu d'avoir égard à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, qui impose la transcription de tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers dans le registre de la conservation des hypothèques.

L'article 2 de la loi hypothécaire impose la forme authentique à ces actes.

Les droits réels susceptibles d'affecter l'utilisation du ou des immeubles sont les droits d'usufruit et de superficie dans la plupart des cas.

Pour les immeubles situés à l'étranger, la loi étrangère détermine les formes de publicité à respecter.

Enfin, le contrat devra également mettre en évidence le délai de réflexion accordé ainsi que les possibilités de se désister du contrat.

Les conséquences éventuelles de la renonciation au contrat sur le contrat de crédit doivent également être mises en évidence dans le contrat.

Dans son avis, le Conseil d'Etat a proposé que le contrat soit précédé d'une offre reprenant un certain nombre de mentions, dont celles reprises à l'annexe de la directive.

Door het overhandigen van dit document zou de koper geacht zijn aan de verkrijger een aanbod van overeenkomst te hebben gedaan. De verkrijger zou achteraf slechts dit aanbod te aanvaarden hebben. De Raad van State beroept zich in deze op het bestaande systeem in de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet.

Ingeval één van de vermeldingen in de fase van het aanbod zou ontbreken, zou de overeenkomst niet als gesloten kunnen worden beschouwd. Op die manier zou de mogelijkheid, in de richtlijn voorzien, om van de overeenkomst af te zien indien één van de verplichte vermeldingen ontbrak, geen reden van bestaan meer gehad hebben.

De regering gaf er, na onderzoek, niettemin de voorkeur aan, terwille van de rechtszekerheid, het eerst voorgestelde systeem aan te wenden, te weten :

— In een eerste fase moet er een document zijn, dat een aantal verplichte vermeldingen dient te bevatten, en aan iedere belanghebbende vóór het afsluiten van de overeenkomst moet worden overhandigd. De sanctie bij afwezigheid van het overhandigen van zo'n document is de nietigheid van de overeenkomst, waarbij een appreciatiemarge wordt gelaten aan de rechter (artikel 15, 1°).

— In een tweede fase wordt er een geschreven overeenkomst gesloten, die een aantal verplichte vermeldingen moet bevatten. Deze vermeldingen zijn voor het merendeel identiek aan de voorgeschreven vermeldingen in de prospectus.

— De mogelijkheid om af te zien binnen de verlengde termijn (in de veronderstelling dat de overeenkomst één of meerdere verplichte vermeldingen niet zou bevatten) wordt aldus behouden.

Het sluiten van de overeenkomst gaat gepaard met een zeker formalisme, door het bijvoegen, door de verkrijger, van handgeschreven vermeldingen.

Dit formalisme wil de verkrijger bewust maken van de belangrijke verbintenis die hij aangaat.

De verkrijger moet zelf de datum van het sluiten van de overeenkomst aanduiden in de overeenkomst, teneinde zoveel mogelijk de risico's van antedateren te beperken. Het is essentieel deze datum nauwkeurig vast te stellen, gezien de termijnen voor opzegging, gesteld in artikel 9.

Art. 8

Artikel 8 zet artikel 4, 2° en 3° streepje van de richtlijn om en betreft het taalgebruik in de overeenkomst.

Er werd geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de lidstaat waar de verkrijger woont, werd geboden, om op te leggen dat de overeenkomst in elk geval ten minste moet worden opgesteld in één van de talen van bedoelde lidstaat, dewelke behoort tot de officiële talen van de Gemeenschap.

Par la remise de ce document, le vendeur serait considéré comme ayant fait à l'acquéreur une offre de contrat. L'acquéreur n'aurait plus ensuite qu'à accepter cette offre. Le Conseil d'Etat se réfère en cela au système existant dans la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation.

Au cas où l'une des mentions imposées au stade de l'offre fait défaut, le contrat ne pourrait être considéré comme conclu. La faculté de renonciation au contrat prévue dans la directive en cas de défaut d'une des mentions obligatoires n'aurait donc plus eu de raison d'être.

Après examen, le gouvernement a toutefois préféré, pour des motifs de sécurité juridique, conserver le système proposé. A savoir :

— Dans un premier temps, un document devant obligatoirement contenir une série de mentions doit être remis à tout intéressé avant la conclusion du contrat. La sanction attachée à l'absence de remise d'un tel prospectus est la nullité du contrat laissée à l'appréciation du juge (article 15, 1°).

— Dans un deuxième temps, la conclusion d'un contrat écrit contenant une série de mentions obligatoires. Ces mentions sont pour la plupart identiques à celles que doit contenir le prospectus.

— La faculté de renonciation dans le délai allongé (hypothèse où le contrat ne contiendrait pas une ou plusieurs des mentions obligatoires) est ainsi conservée.

La conclusion du contrat est entourée d'un certain formalisme, par l'apposition de mentions manuscrites par l'acquéreur.

Ce formalisme vise à faire prendre conscience à l'acquéreur de l'importance de son engagement.

L'acquéreur doit indiquer lui-même dans le contrat la date de sa conclusion, en vue de restreindre, autant que possible, les risques d'une antedatation. Il est essentiel de déterminer avec précision cette date compte tenu des délais de renonciation visés à l'article 9.

Art. 8

L'article 8 transpose l'article 4, 2° et 3° tirets de la directive et concerne l'emploi des langues dans le contrat.

Il n'a pas été fait usage de la possibilité accordée à l'Etat membre où se trouve la résidence de l'acquéreur d'imposer que le contrat soit dans tous les cas au moins rédigé dans l'une des langues dudit Etat, parmi les langues officielles de la Communauté.

Art. 9

Artikel 9 voert drie mogelijkheden in waardoor de verkrijger kan afzien van de overeenkomst en bepaalt de nadere regels hiertoe, in overeenstemming met artikel 5 van de richtlijn.

Het gemeen recht inzake de geldigheidsvereisten van de contracten en de nietigheidsregeling, en in het bijzonder de bepalingen betreffende de wilsgebreken, blijft uiteraard onverkort gelden.

1° De verkrijger kan afzien van de overeenkomst zonder motivering binnen vijftien werkdagen volgend op de dag van de ondertekening.

Een bedenktijd van vijftien werkdagen werd toegekend aan de verkrijger om hem toe te laten de verplichtingen die voortvloeien uit zijn verbintenissen beter te beoordelen. Gedurende deze termijn van vijftien dagen, mag van de verkrijger geen enkel voorschot noch enige betaling worden gevraagd of aanvaard.

Onder « werkdag » wordt verstaan het geheel van alle kalenderdagen met uitsluiting van de zondagen en wettelijke feestdagen. Als de termijn verloopt op een zaterdag, is hij pas verlopen op de eerstvolgende werkdag (artikel 2, 8°).

2° en 3° De verkrijger heeft ook twee mogelijkheden om van de overeenkomst af te zien als die niet de inlichtingen voorzien in artikel 7 zou bevatten.

Twee hypothesen worden voorzien :

— de verkrijger beschikt over een termijn van 15 werkdagen om van de overeenkomst af te zien ingeval inlichtingen geëist in artikel 7 ontbreken maar hem niettemin binnen drie maanden vanaf de dag die volgt op de dag van de ondertekening worden verstrekt. Deze termijn om af te zien vangt aan op de dag volgend op deze waar de ontbrekende inlichtingen worden meegedeeld. Dit is ongeveer het systeem dat in artikel 5, 1), tweede streepje, van de richtlijn weerhouden is;

— hij beschikt over een termijn van één jaar om van de overeenkomst af te zien ingeval deze inlichtingen hem niet binnen drie maanden worden verstrekt. Deze mogelijkheid om van de overeenkomst af te zien binnen een termijn van één jaar is gelijkgesteld met een quasi sanctie.

De termijn van één jaar wordt gerechtvaardigd door het bijzondere aan *timesharing* : de verkrijger wordt inderdaad gewoonlijk toegestaan het goed maar hoogstens één keer per jaar te gebruiken, of hoeft het bedrag van de lasten maar één jaar na het sluiten van de overeenkomst te betalen. Dit is voor hem de gelegenheid om de bewoordingen van de overeenkomst nader te onderzoeken en desgevallend de afwezigheid vast te stellen van de inlichtingen opgelegd door artikel 7, en de eventuele financiële gevolgen waarvan hij zich het slachtoffer zou achten.

Deze mogelijkheid om van de overeenkomst af te zien binnen het jaar werd verkozen boven de nietigheid van de overeenkomst, die door de verkrijger op elk moment van de overeenkomst zou kunnen wor-

Art. 9

L'article 9 transpose l'article 5 de la directive. Il introduit trois possibilités de rétractation pour l'acquéreur et en définit les modalités.

Le droit commun relatif aux conditions essentielles de validité des conventions et aux règles de nullité, en particulier les dispositions relatives aux vices de consentement, reste toutefois pleinement applicable.

1° L'acquéreur peut renoncer au contrat sans motif dans les quinze jours ouvrables suivant le jour de la signature du contrat.

Un délai de réflexion de quinze jours ouvrables a été accordé à l'acquéreur pour lui permettre de mieux apprécier les obligations découlant de son engagement. Durant ce délai de quinze jours, aucun acompte ni paiement ne peut être exigé ou accepté de l'acquéreur.

Par « jour ouvrable », on entend l'ensemble des jours calendrier, à l'exclusion des dimanches et jours fériés légaux. Si le délai se termine un samedi, il expire le plus prochain jour ouvrable (article 2, 8°).

2° et 3° L'acquéreur a également deux possibilités de résilier le contrat lorsque celui-ci ne contient pas les informations prévues à l'article 7.

Deux hypothèses sont envisagées :

— l'acquéreur dispose de quinze jours ouvrables pour renoncer au contrat si des informations exigées à l'article 7 sont manquantes, mais néanmoins fournies dans un délai de trois mois suivant le jour de la signature du contrat. Ce délai de renonciation prend cours le lendemain du jour où les informations manquantes sont communiquées. C'est à peu près le système retenu par l'article 5, 1), 2° tiret, de la directive;

— il dispose d'un an pour renoncer si ces informations ne lui sont pas communiquées dans ce délai de trois mois. Cette faculté de renoncer au contrat dans un délai d'un an s'assimile à une quasi sanction.

Le délai d'un an se justifie par les particularités du *timesharing* : l'acquéreur n'est en effet généralement autorisé à utiliser le bien qu'une fois par an au maximum ou du moins à n'avoir à régler le montant des charges qu'un an après la conclusion du contrat. C'est l'occasion pour lui d'examiner de plus près les termes du contrat et de constater l'absence éventuelle des informations imposées à l'article 7, et les conséquences financières éventuelles dont il pourrait s'estimer être victime.

Cette faculté de résilier le contrat dans le délai d'un an après la signature du contrat a été retenue de préférence à la nullité du contrat qui aurait pu être invoquée par l'acquéreur à tout moment pendant la

den ingeroepen, en dit terwille van de rechtszekerheid.

Deze termijn van één jaar, die niet door de richtlijn werd voorzien, biedt meer soepelheid aan de consument, die over een jaar beschikt om een beslissing te nemen, na het systeem uitgetest te kunnen hebben, en zich desgevallend rekenschap gegeven te hebben dat zijn overeenkomst niet overeenkomstig de wet is.

De verkrijger die afziet van de aankoop moet dit met een aangetekende brief betekenen aan de verkoper.

Er mogen hem uit dien hoofde geen kosten worden aangerekend, noch mag hem enige schadevergoeding worden gevraagd, zelfs indien de koper afziet van de overeenkomst binnen de termijn van één jaar.

Art. 10

Artikel 10 van dit ontwerp zet artikel 7 van de richtlijn om in Belgisch recht : als een kredietovereenkomst werd afgesloten met het oog op de financiering van een *timesharing*-overeenkomst kan de verkrijger, die terugtreedt uit deze *timesharing*-overeenkomst in overeenstemming met artikel 9, eveneens uit de kredietovereenkomst terugtreden zonder penaliteit, binnen dezelfde termijn en volgens dezelfde regels als die welke voorzien zijn in artikel 9.

Aan één van volgende twee voorwaarden moet worden voldaan :

— ofwel wordt de kredietovereenkomst afgesloten met de verkoper die in dit geval wordt beschouwd als kredietgever in de zin van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet;

— ofwel, indien de kredietovereenkomst wordt afgesloten met een derde kredietgever, moet er « een akkoord tussen deze derde en de verkoper » bestaan. Dit akkoord zal meestal voortvloeien uit het feit dat de verkoper tussengekomen is als kredietbemiddelaar teneinde een financiering te bekomen ten voordele van de verkrijger. In dat geval zijn trouwens de bepalingen voorzien in artikel 20 van de voornoemde wet van 12 juni 1991 van toepassing.

Art. 11

Het verbod om een wisselbrief of orderbriefje te ondertekenen, in het kader van het sluiten van een *timesharing*-overeenkomst, zal toelaten om tal van misbruiken, die in de sector werden vastgesteld, te verhelpen en zal het terugtrekingsrecht toegestaan aan de verkrijger werkelijk effectief maken.

De wisselbrief is immers het middel bij uitstek dat sommige professionelen van de sector gebruiken om zich door de ondertekenaars de totale som van de overeenkomst te laten betalen. Vanwege het abstracte karakter van de ruilverbintenis is de betaling

durée du contrat, et ce pour des raisons de sécurité juridique.

Ce délai d'un an non prévu par la directive présente davantage de souplesse pour le consommateur qui dispose d'un an pour prendre sa décision après avoir pu expérimenter le système, et se rendre compte, le cas échéant, que son contrat n'est pas conforme à la loi.

L'acquéreur qui renonce à l'achat doit le notifier au vendeur, par lettre recommandée.

Aucun frais ou indemnité ne peut lui être réclamé de ce chef, même lorsque l'acheteur renonce dans le délai d'un an après la signature du contrat.

Art. 10

L'article 10 du présent projet traduit en droit belge l'article 7 de la directive : lorsqu'un contrat de crédit a été conclu en vue de financer un contrat à temps partagé, l'acquéreur qui renonce au contrat à temps partagé conformément à l'article 9, peut également renoncer au contrat de crédit sans pénalité, dans les mêmes délais et selon les mêmes modalités que ceux prévus à l'article 9.

Une des deux conditions suivantes doit être rencontrée :

— soit le contrat de crédit est conclu avec le vendeur qui, dans ce cas, sera considéré comme un prêteur au sens de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation;

— soit, si le contrat de crédit est conclu avec un tiers prêteur, il doit exister « un accord entre ce tiers et le vendeur ». Cet accord résultera le plus souvent du fait que le vendeur est intervenu en qualité d'intermédiaire de crédit pour obtenir un financement au profit de l'acquéreur. En ce cas, les dispositions prévues à l'article 20 de la loi du 12 juin 1991 précitée seront d'ailleurs d'application.

Art. 11

L'interdiction de toute souscription d'une lettre de change ou d'un billet à ordre dans le cadre de la conclusion d'un contrat à temps partagé permettra de remédier à de nombreux abus constatés dans le secteur et rendra réellement effectif le droit de renonciation accordé à l'acquéreur.

En effet, la lettre de change constitue, par excellence, l'arme par laquelle certains professionnels du secteur arrivent à se faire payer par les souscripteurs, l'intégralité du montant porté au contrat. En raison du caractère abstrait de l'engagement cam-

verschuldigd ongeacht het feit of de overeenkomst geldig is of niet en ongeacht of ze door de verkoper al dan niet werd nageleefd.

Deze verbodsmaatregel wordt genomen op grond van artikel 11 van de richtlijn met het oog op een betere bescherming van de verkrijger.

HOOFDSTUK IV

Inschrijving en waarborgen

Art. 12

Deze bepaling voert een administratief inschrijvingssysteem in dat tot doel heeft de verkopers te kunnen identificeren en bijgevolg aan de overheden een goede kennis van deze sector te kunnen verlenen.

In tegenstelling tot de erkenning, brengt de inschrijving niet het risico met zich, aan de verkoper een vermoeden van erkenning, door de publieke overheden, van de wettelijkheid en de conformiteit van de prestaties van de verkoper toe te kennen.

De Koning zal de nadere regels van die inschrijving vaststellen. De enige wettelijke voorwaarde die vereist wordt voor de inschrijving is het bewijs van het nakomen van de waarborgverplichting, voorzien in artikel 13, op voorwaarde dat dit artikel ondertussen toepasbaar werd gemaakt.

Art. 13

De overeenkomsten tot eigendomsoverdracht van een te bouwen of in aanbouw zijnd huis of appartement genieten van de waarborgen tot voltooiing in het kader van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Bij de overeenkomsten die de verkrijging van een onverdeeld aandeel in het eigendomsrecht van een gebouw onroerend goed als voorwerp hebben, gaat de eigendomsoverdracht van rechtswege op de verkrijger over.

De mede-eigenaar beschikt dus over een voorkeurrecht op het onroerend goed (ingeval van faillissement van de verkoper ontsnapt het nog niet geleverd onroerend goed aan de samenloop met de schuldeisers van de verkoper) en van een volgrecht (de mede-eigenaar kan zijn goed terugvorderen van om het even wie).

De mede-eigenaar kan zijn recht tegenover iedere derde aan de overeenkomst tegenstelbaar maken, in de mate deze bij authentieke akte opgemaakt werd, wat in werkelijkheid zelden het geval is.

Niettemin berusten de overeenkomsten, beoogd in huidig ontwerp, minder en minder op het systeem van eigendomsoverdracht.

biaire, le paiement est dû, que le contrat soit valable ou non, qu'il ait été honoré ou non par le vendeur.

Cette mesure d'interdiction est prise en vertu de l'article 11 de la directive dans le souci d'une meilleure protection de l'acquéreur.

CHAPITRE IV

De l'inscription et des garanties

Art. 12

Cette disposition instaure un système d'inscription administrative qui a pour objectif de permettre d'identifier les vendeurs et de ce fait, de procurer aux autorités une bonne connaissance du secteur.

A la différence de l'agrément, l'inscription ne présente pas le risque de conférer au vendeur une présomption de reconnaissance par les pouvoirs publics de la légalité et de la conformité des prestations du vendeur.

Le Roi fixera les modalités de l'inscription. La seule condition légale exigée pour l'obtention de l'inscription est la preuve du respect de l'obligation de garanties prévue à l'article 13, à condition que cet article ait été, entretemps, rendu applicable.

Art. 13

Les contrats ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble en voie de construction ou à faire construire bénéficient de garanties en matière d'achèvement 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.

Dans les contrats ayant pour objet l'acquisition d'une part indivise de propriété d'un immeuble bâti, le transfert de propriété s'effectue de plein droit en faveur de l'acquéreur.

Le multipropriétaire dispose dès lors sur le bien immeuble d'un droit de préférence (en cas de faillite du vendeur, l'immeuble non encore délivré échappe au concours des créanciers du vendeur) et d'un droit de suite (le multipropriétaire peut revendiquer son bien en quelque main qu'il se trouve).

Le multipropriétaire peut opposer son droit à tout tiers à la convention dans la mesure où celle-ci a été passée par acte authentique, ce qui en réalité est rarement le cas.

Toutefois, les contrats visés par le présent projet de loi reposent de plus en plus rarement sur le système du transfert de propriété.

In de *timesharing*-overeenkomsten die aan de verkrijger enkel een persoonlijk recht toekennen, geniet de verkrijger maar weinig bescherming, behalve indien er een persoonlijke zekerheid bedongen werd. In geval van faillissement van de verkoper of van de vennootschap die het onroerend goed beheert, beschikt de verkrijger niet over een voorkeurrecht, en wordt hij tot de chirografaire schuldeisers gerekend.

Artikel 13 verplicht de verkoper om de nakoming van zijn verbintenissen ten aanzien van de verkrijger met voldoende waarborgen te verzekeren.

Deze waarborgen moeten de verkrijger toelaten om hetzij de betaalde bedragen terugbetaald te krijgen, hetzij vergoed te worden indien de verkoper zijn verbintenissen niet na zou komen.

Deze waarborgen moeten de verkrijger een reële zekerheid bieden : ze moeten worden vrijgemaakt onafhankelijk van het lot dat de verkoper ondergaat (bijvoorbeeld het verdwijnen, of het faillissement van de vennootschap).

Artikel 13 stelt drie mogelijkheden voor de vormelijke invulling van een dergelijke waarborg : verzekering, bankwaarborg of waarborgsom. Het biedt de Koning de bevoegdheid de voorwaarden en nadere regelen van deze waarborgen te bepalen.

De verplichting om een dergelijke waarborg krachtens artikel 13 ter beschikking te stellen, weegt op elke natuurlijke of rechtspersoon die zich, zelfs bijkomstig, toelegt op, of zijn medewerking verleent aan de activiteiten, beoogd in dit wetsontwerp, voorzover hij op het Belgische grondgebied werkzaam is.

Ingeval van problemen zal de consument zich tot zijn gesprekspartner in België kunnen wenden, wanneer de overeenkomst hetzij door een persoon die voor rekening van een buitenlandse promotor handelt (commissieovereenkomst), hetzij door de wettelijke vertegenwoordiger van deze (lastgevingsovereenkomst), wordt gesloten.

De personen, die belast zijn met de herverkoop in België van de rechten van deeltijds gebruik van onroerende goederen, zijn eveneens onderworpen aan artikel 13.

Elke verkoper die in België opereert zal het bewijs van het voorhanden zijn van deze waarborgen op elk verzoek van de hiertoe door de Koning aangewezen ambtenaren, moeten voorleggen.

Ingevolge artikel 7, § 1, en artikel 5, 13°, moet de overeenkomst de aard en de omvang of het bedrag van deze waarborgen vermelden, zodat de consument hierover volledig in kennis kan worden gesteld.

Het past op te merken dat de inwerkingtreding van dit artikel afhankelijk is van deze van het koninklijk besluit tot uitvoering, en in elk geval zal worden bepaald door de Koning (artikel 23).

Dans les contrats de *timesharing* n'octroyant à l'acquéreur qu'un droit personnel, l'acquéreur se voit très peu protégé, sauf en cas d'existence d'une sûreté personnelle. En effet, en cas de faillite du vendeur ou de la société de gestion de l'immeuble, l'acquéreur ne dispose pas d'un droit de préférence et il se trouve au rang des créanciers chirographaires.

L'article 13 prescrit l'obligation pour le vendeur de disposer de garanties suffisantes propres à assurer le respect des obligations contractées envers l'acquéreur.

Ces garanties devront permettre à l'acquéreur soit d'être remboursé des montants payés, soit d'être indemnisé au cas où le vendeur ne respecterait pas ses obligations.

Ces garanties devront offrir une sécurité réelle à l'acquéreur : des garanties financières devront pouvoir être dégagées indépendamment du sort qui serait réservé au vendeur (par exemple, le cas de la disparition ou de la faillite de la société).

L'article 13 fixe trois possibilités quant à la forme que devrait revêtir une telle garantie : assurance, garantie bancaire ou cautionnement. Il habilite le Roi à déterminer les conditions et modalités de ces garanties.

L'obligation de disposer de garanties en vertu de l'article 13 pèse sur toute personne physique ou morale qui se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, aux opérations visées par le présent projet de loi, pour autant qu'elle soit active sur le territoire de la Belgique.

En cas de problème, le consommateur pourra ainsi s'adresser à son interlocuteur en Belgique, que le contrat soit proposé par une personne agissant pour le compte d'un promoteur étranger (contrat de commission) ou par le représentant légal de celui-ci (contrat de mandat).

Les personnes chargées de la revente, en Belgique, de droits d'utilisation d'immeubles à temps partagé sont également soumises à l'article 13.

Tout vendeur opérant en Belgique devra fournir les preuves de l'existence de ces garanties à toute réquisition des fonctionnaires désignés par le Roi.

En vertu de l'article 7, § 1^{er}, et de l'article 5, 13°, le contrat doit mentionner la nature et l'étendue ou le montant de ces garanties, de façon à permettre au consommateur d'être parfaitement informé sur celles-ci.

Il convient de noter que l'entrée en vigueur du présent article est conditionnée par celle de l'arrêté royal d'exécution et sera, en tout état de cause, fixée par le Roi (article 23).

HOOFDSTUK V

Sancties**Afdeling 1***Burgerlijke sancties***Art. 14**

Dit artikel zet artikel 8 van de richtlijn om. Volgens dit artikel is elk beding dat de rechten van de verkrijger, voorzien door dit wetsontwerp, beperkt of dat de verkoper vrijstelt van elke aansprakelijkheid, oneerlijk en dus van rechtswege nietig.

Het karakter van openbare orde van de bepalingen die de bescherming van de koper verzekeren wordt bevestigd door de aard van de sancties verbonden aan de niet-naleving van deze bepalingen.

De absolute nietigheid kan ambtshalve door de rechter worden opgeworpen.

Art. 15

Deze bepaling behandelt de relatieve nietigheid van de overeenkomst bij het niet-naleven van bepaalde wetsbepalingen.

In punt 3 is een maatregel ter bescherming van de consument voorzien wanneer de overeenkomst met een niet-ingeschreven verkoper, of een verkoper waarvan de inschrijving geschorst of geschrapt werd ingevolge artikel 18, en niet opnieuw werd toegekend, werd gesloten.

Afdeling 2*Vordering tot staking***Art. 16**

Artikel 16 voorziet bij wijze van sanctie de vordering tot staking voorzien in wetsontwerp II, van daden die een inbreuk vormen op de bepalingen van dit wetsontwerp, of op een van haar uitvoeringsbesluiten, volgens de regels voorzien door de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument.

Artikel 16 werd overgenomen uit de voornoemde wet van 14 juli 1991; zij verwijst voor het grootste gedeelte naar deze wet.

CHAPITRE V

Des sanctions**Section 1^{re}***Des sanctions civiles***Art. 14**

Cet article transpose l'article 8 de la directive. Il considère comme abusive, et donc nulle de plein droit, toute clause qui restreint les droits de l'acquéreur prévus par le présent projet de loi ou exonère les responsabilités du vendeur.

Le caractère d'ordre public des dispositions qui garantissent la protection de l'acheteur est attesté par la nature des sanctions attachées au non-respect de ces dispositions.

La nullité absolue pourra être soulevée d'office par le juge.

Art. 15

Cette disposition traite de la nullité relative du contrat, attachée au non-respect de certaines dispositions légales.

Au point 3, une mesure de protection en faveur du consommateur est prévue lorsqu'un contrat a été conclu avec un vendeur non-inscrit, ou dont l'inscription a fait l'objet d'une mesure de suspension ou de radiation en vertu de l'article 18 et n'a pas été réattribuée.

Section 2*De l'action en cessation***Art. 16**

L'article 16 organise l'action en cessation prévue au projet de loi II, à titre de sanction contre les actes constituant une infraction aux dispositions du présent projet de loi ou à un de ses arrêtés d'exécution, selon les modalités prévues par la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

L'article 16 est repris de la loi du 14 juillet 1991 précitée; il renvoie pour l'essentiel à cette dernière loi.

Afdeling 3

Strafsancties

Art. 17

Artikel 17 legt strafsancties vast voor diegenen die een overtreding begaan op de bepalingen van de artikelen 5 tot 12 van dit wetsontwerp, met uitzondering van een reeks bepalingen die zich niet lenen tot strafsancties. De inbreuken op de krachtens artikel 22 te nemen maatregelen, gaan eveneens gepaard met strafbepalingen.

Afdeling 4

Schorsing en schrapping van inschrijving

Art. 18

Afdeling 4 handelt over de schorsing en de schrapping van de inschrijving.

Het omvat een artikel dat deze bijkomende administratieve sancties invoert. Het gaat om administratieve maatregelen tot schorsing of tot schrapping van de inschrijving van de verkoper.

Dit artikel werd geïnspireerd door een gelijkaardige bepaling in de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet (artikel 107).

§ 1. Naast de strafrechtelijke sancties voorzien in artikel 17, zal eveneens een administratieve sanctie, bestaande uit de schrapping of de schorsing van de inschrijving door de minister, mogelijk zijn in de volgende gevallen :

a) wanneer de ingeschreven personen niet meer voldoen aan één van de gestelde voorwaarden voor het toekennen van de inschrijving;

b) wanneer zij één van de bepalingen van de wet of van een uitvoeringsbesluit ervan niet eerbiedigen.

§ 2. Een aan de beslissing van de minister voorafgaande verdedigingsprocedure werd ingesteld. De overtreders zullen aldus, bij aangetekende brief, verwittigd worden van de feiten die hen ten laste worden gelegd en van het feit dat zij over een termijn van twee weken beschikken om hun verdediging in te dienen en gebeurlijk het samengestelde dossier te raadplegen.

De door de minister genomen beslissing dient met redenen omkleed te zijn.

§ 3. De schrapping en de schorsing hebben een maximale duur van één jaar. Ingeval van schrapping, wordt van ambtswege geen nieuwe inschrijving toegekend na het aflopen van de periode van schrapping. Om opnieuw over een inschrijving te beschikken moet de belanghebbende hiertoe een aanvraag doen.

Section 3

Des sanctions pénales

Art. 17

L'article 17 prévoit des sanctions pénales pour ceux qui commettent une infraction aux dispositions des articles 5 à 12 du présent projet de loi, à l'exception d'une série de dispositions qui ne se prêtent pas à des sanctions pénales. Les infractions aux dispositions à prendre en vertu de l'article 22 sont également assorties de sanctions pénales.

Section 4

De la suspension et de la radiation de l'inscription

Art. 18

La section 4 traite de la suspension et de la radiation de l'inscription.

Elle comporte un article qui introduit ces sanctions supplémentaires d'ordre administratif. Il s'agit des mesures administratives de la suspension ou de la radiation de l'inscription du vendeur.

Cet article est inspiré d'une disposition similaire de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation (article 107).

§ 1^{er}. Outre les sanctions pénales prévues à l'article 17, une sanction administrative consistant en la radiation ou la suspension de l'inscription par le ministre sera également possible dans les cas suivants :

a) lorsque les personnes inscrites ne remplissent plus l'une ou l'autre condition prévue pour l'octroi de l'inscription;

b) lorsqu'elles ne respectent pas une disposition de la loi ou d'un arrêté d'exécution de celle-ci.

§ 2. Une procédure de défense préalable à la décision du ministre est instaurée. C'est ainsi que les contrevenants seront avertis par lettre recommandée des faits qui leur sont reprochés et qu'ils disposeront d'un délai de deux semaines pour présenter leur défense et éventuellement consulter le dossier constitué.

La décision du ministre doit être motivée.

§ 3. La radiation et la suspension ont une durée d'un an maximum. En cas de radiation, une nouvelle inscription n'est pas attribuée d'office à l'expiration de la période prévue pour la radiation. Pour disposer d'une nouvelle inscription, l'intéressé devra en faire la demande.

Het verbod op het uitoefenen van de activiteiten, beoogd in deze wet, blijft bestaan zolang de belanghebbende niet over een nieuwe inschrijving beschikt.

Daarentegen kan, ingeval van een gewone schorsing van de inschrijving, de belanghebbende zijn activiteiten hernemen zonder enige formaliteit, na het verstrijken van de sanctiemaatregel. Wanneer de straf beperkt blijft tot enkele dagen is een schorsing meer op haar plaats dan een schrapping.

De maatregelen tot schrapping of schorsing kunnen slechts voor een bepaalde termijn worden genomen door de minister.

Het gaat hier inderdaad om echte sancties waarvan de duur beoordeeld wordt in functie van de relevantie van de tekortkomingen, de bestendigheid ervan, en elk ander wettelijk aanvaardbaar motief.

§ 4. Het werd nuttig bevonden te voorzien dat de verkopers waarvan de inschrijving voor een tweede maal geschorst of geschrapt werd, hun beroep niet meer kunnen uitoefenen.

§ 5. In principe wordt de geldigheid van de overeenkomsten die gesloten werden vóór de administratieve sanctie niet op de helling gezet door het enkele feit van het uitspreken van deze sanctie.

Niettemin doet deze bepaling geen afbreuk aan de toepassing van artikel 15 dat de mogelijkheid biedt aan de rechter de nietigverklaring van de overeenkomst te vragen in bepaalde hypothesen.

HOOFDSTUK VI

Opsporing en vaststelling van strafbare feiten

Art. 19

De opsporing en vaststelling van inbreuken op de bepalingen van dit wetsontwerp worden georganiseerd volgens de bepalingen voorzien in de voornoemde wet van 14 juli 1991.

Art. 20

De waarschuwingsprocedure, ingevoerd door voornoemde wet van 14 juli 1991, werd opgenomen in artikel 20 van het ontwerp.

De waarschuwingsprocedure die door de minister of de ambtenaren belast met het toezicht op de wet kan worden gebruikt, heeft een preventieve draagwijdte ten opzichte van de personen die verantwoordelijk zijn voor een gebrekkige toepassing of een inbreuk op de wet en haar besluiten; haar doel is niet te straffen maar een einde te stellen aan de schending van de wet, door de overtreders hiervan te verwittigen.

L'interdiction d'exercer les activités visées par la présente loi subsistera tant que l'intéressé ne disposera pas de la nouvelle inscription.

Par contre, en cas de simple suspension de l'inscription, l'intéressé peut, sans autre formalité, reprendre ses activités, à l'expiration de la mesure de sanction. Une mesure de suspension est plus indiquée que la radiation, lorsque la durée de la peine est limitée à quelques jours.

Les mesures de radiation ou de suspension ne peuvent être prises par le ministre que pour une durée déterminée.

Il s'agit, en effet, de véritables peines dont la durée est appréciée en fonction de l'importance des manquements, de la persistance de ceux-ci et de tout autre motif légalement admissible.

§ 4. Il a été jugé utile de prévoir que les vendeurs dont l'inscription est radiée ou suspendue pour la seconde fois ne pourront plus exercer la profession.

§ 5. En principe, la validité des contrats conclus avant la sanction administrative n'est pas mise en cause du fait même de la prononciation de cette sanction.

Toutefois, cette disposition ne fait pas obstacle à l'application de l'article 15 qui permet de demander au juge l'annulation du contrat dans certaines hypothèses.

CHAPITRE VI

De la recherche et de la constatation des infractions

Art. 19

La recherche et la constatation des infractions aux dispositions du présent projet de loi sont organisées selon les dispositions prévues dans la loi du 14 juillet 1991 précitée.

Art. 20

La procédure d'avertissement instaurée par la loi précitée du 14 juillet 1991 est reprise à l'article 20 du projet.

La procédure d'avertissement qui peut être utilisée par le ministre ou les agents chargés du contrôle de la loi, a une portée préventive à l'égard des personnes responsables de manquements ou d'infractions à la loi et à ses arrêtés; son objectif n'est pas de punir, mais de mettre fin aux violations de la loi en informant les auteurs de celles-ci.

De kenmerken van de waarschuwingsprocedure zijn de volgende :

1) ze kan zowel worden toegepast ten aanzien van de inbreuken op de wet, opgesomd in artikel 17, als ten aanzien van iedere gebrekkige toepassing van de wet of haar uitvoeringsbesluiten;

2) de overtreder wordt ingelicht over de feiten die hem ten laste worden gelegd en over de verplichting om er binnen een welbepaalde termijn een einde aan te stellen, wil hij vermijden dat de minister een vordering tot staking instelt of, indien het een inbreuk betreft, deze naar de procureur des Konings wordt gestuurd, of dat de procedure voor minnelijke schikking wordt gebruikt;

3) de waarschuwing wordt meegedeeld door de afgifte van een kopie van het proces-verbaal van waarschuwing of door een aangetekend schrijven;

4) indien de overtreder binnen de vastgestelde termijn een einde stelt aan de verboden handelingen, wordt de zaak geklasseerd en zal, zelfs indien alle bestanddelen van een strafrechtelijke inbreuk werden vastgesteld bij proces-verbaal, dit niet worden doorgestuurd naar de bevoegde procureur des Konings;

5) indien de overtreder weigert gevolg te geven aan de waarschuwing, worden de dwangmaatregelen aangewend (vordering tot staking, doorzending van het dossier naar het parket of minnelijke schikking).

Art. 21

Artikel 21 regelt de procedure inzake minnelijke schikking volgens de bepalingen voorzien in de wet van 14 juli 1991.

Wanneer de ambtenaren, hiertoe aangesteld door de minister die de Economische Zaken onder zijn bevoegdheid heeft, bij de klassieke rechtsplegingen inbreuken vaststellen op de economische reglementeringen, stellen zij een proces-verbaal op dat bewijskrachtig is tot het tegendeel is bewezen en sturen het door naar het parket van de bevoegde procureur des Konings.

De procureur des Konings heeft de mogelijkheid :

— hetzij de zaak bij het bevoegde rechtscollege aanhangig te maken;

— hetzij aan de overtreder, als minnelijke schikking, een boete voor te stellen waarvan de betaling de strafvordering doet vervallen;

— hetzij de zaak zonder gevolg te klasseren.

Dit ontwerp kent aan de ambtenaren, die hiertoe speciaal werden aangesteld door de minister die de Economische Zaken onder zijn bevoegdheid heeft, de bevoegdheid toe om de strafvordering te laten vervallen door middel van een minnelijke schikking.

Dit artikel is rechtstreeks ingegeven door een gelijkaardige bepaling, ingelast in 1971 in de wet van 22 januari 1945 betreffende de economische reglementering en de prijzen (artikel 11*bis*), in de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (arti-

Les caractéristiques de la procédure d'avertissement sont les suivantes :

1) elle peut s'appliquer non seulement à l'égard des infractions à la loi énumérées à l'article 17, mais aussi à l'égard de tout manquement à la loi ou à ses arrêtés d'exécution;

2) le contrevenant est informé des faits qui lui sont reprochés et de l'obligation d'y mettre fin dans un certain délai, s'il veut éviter que le ministre n'intente une action en cessation ou, s'il s'agit d'une infraction, qu'elle soit communiquée au procureur du Roi ou que la procédure de règlement transactionnel ne soit utilisée;

3) l'avertissement est communiqué soit par la remise d'une copie du procès-verbal d'avertissement, soit par une lettre recommandée;

4) si le contrevenant met fin aux actes interdits dans le délai fixé, l'affaire est classée, et même si les faits constitutifs d'une infraction pénale ont été constatés par procès-verbal, celui-ci ne sera pas transmis au procureur du Roi compétent;

5) si le contrevenant refuse d'obtempérer, les mesures de répression seront utilisées (action en cessation, transmission du dossier au parquet ou règlement transactionnel).

Art. 21

L'article 21 organise la procédure transactionnelle selon les dispositions prévues dans la loi du 14 juillet 1991.

Dans les procédures classiques, lorsqu'ils constatent des infractions aux dispositions des diverses réglementations économiques, les agents de l'Etat commissionnés à cette fin par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions dressent un procès-verbal qui fait foi jusqu'à preuve du contraire et le transmettent au parquet du procureur du Roi compétent.

Le procureur du Roi a la faculté :

— soit de saisir la juridiction compétente;

— soit de proposer au contrevenant une amende transactionnelle dont le paiement éteint l'action publique;

— soit de classer sans suite.

Le présent projet attribue aux fonctionnaires spécialement désignés à cette fin par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions le pouvoir d'éteindre l'action publique par voie de transaction.

Cet article est directement inspiré d'une disposition similaire introduite en 1971 dans la loi du 22 janvier 1945 sur la réglementation économique et les prix (article 11*bis*), dans la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur (article 116) et dans

kel 116) en in de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet (artikel 84).

Naast het voordeel van een zekere eenheid van rechtspraak maakt dit stelsel van minnelijke schikking ook een snellere en meer doeltreffende beteugeling mogelijk.

Talrijke dossiers zullen niet verder gaan dan het stadium van de administratieve procedure en de parketten en de correctionele rechtbanken niet meer overbelasten, waardoor zij meer aandacht kunnen besteden aan de dossiers die hen bereiken en deze sneller kunnen afhandelen.

Het spreekt vanzelf dat in deze materie de doeltreffendheid van de beteugeling grotendeels bepaald wordt door de snelheid van optreden.

De vooropgestelde werkwijze zou, zoals dit momenteel het geval is in de drie voornoemde wetgevingen, als volgt dienen te functioneren.

Na ontvangst van het proces-verbaal dat de inbreuk vaststelt en opgemaakt werd door de ambtenaren bedoeld in artikel 19, kunnen de ambtenaren, die hiertoe speciaal aangesteld zijn, aan de overtreder voorstellen een geldsom te betalen, binnen een termijn bepaald in het uitvoeringsbesluit.

Indien die ambtenaren besluiten geen gebruik te maken van de minnelijke schikking, met name omdat de inbreuk te zwaar is of nadeel heeft berokkend aan een persoon die schadevergoeding vraagt, wordt het proces-verbaal naar de procureur des Konings gestuurd.

In geval van betaling van het in der minne overeengekomen bedrag vervalt de strafvordering overeenkomstig de wet; ingeval van weigering of van niet-betaling binnen de in het besluit vastgestelde termijn, wordt het dossier eveneens doorgestuurd naar de procureur des Konings, die opnieuw de vervolging onder zijn leiding neemt.

Teneinde een werkelijke eenheid van rechtspraak te verzekeren, worden de bedragen in der minne bepaald door ambtenaren die hiervoor speciaal zijn aangesteld, met uitsluiting van zij die zelf verbaliseren.

De beteugeling van de verboden handelingen kan echter alleen worden gedaan met inachtnaam van de rechten van de verdediging. In dat opzicht zijn alle nodige waarborgen verzekerd, vermits de overtredders, in alle vrijheid en zonder de minste dwang, kunnen kiezen voor de afwijzing van het administratieve voorstel tot betaling in der minne. In dat geval wordt de klassieke strafprocedure hervat.

Er kan aan deze rechtspleging niet verweten worden dat ze de overtreder onttrekt aan zijn natuurlijke rechter, vermits de minnelijke schikking hem niet wordt opgelegd maar door hem moet worden aanvaard.

la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation (article 84).

Outre l'avantage d'une unité jurisprudentielle certaine, ce système transactionnel permet une répression plus rapide et plus efficace.

De nombreux dossiers ne dépasseront plus ainsi le stade de la procédure administrative et ne viendront plus engorger les parquets et les tribunaux correctionnels, lesquels pourront ainsi consacrer plus d'attention aux dossiers qui leur parviennent et les traiter avec plus de célérité.

Il va sans dire que l'efficacité de la répression est, en effet, en cette matière, également pour une large part fonction de sa rapidité.

Le système proposé devrait fonctionner de la façon suivante, comme c'est actuellement le cas dans les trois législations précitées.

Après réception du procès-verbal constatant l'infraction, dressé par les agents de l'Etat visés à l'article 19, les fonctionnaires spécialement désignés à cette fin peuvent proposer au contrevenant le paiement d'une somme d'argent dans un délai fixé par l'arrêté d'exécution.

Si ces fonctionnaires décident de ne pas recourir à la transaction, notamment parce que l'infraction est trop importante ou a causé préjudice à une personne qui demande indemnisation, le procès-verbal est transmis au procureur du Roi.

En cas de paiement de la somme transactionnelle, l'action pénale est éteinte conformément à la loi; en cas de refus ou de non-paiement dans le délai fixé par l'arrêté, le dossier est également transmis au procureur du Roi qui redevient maître des poursuites.

Pour assurer une réelle unité jurisprudentielle, les montants transactionnels sont fixés par des fonctionnaires spécialement désignés à cette fin, à l'exception des agents verbalisant eux-mêmes.

La répression des actes interdits ne peut cependant s'envisager que dans le respect des droits de la défense. A cet égard, toutes les garanties sont acquises, puisque les contrevenants peuvent, en toute liberté et sans la moindre contrainte, choisir de refuser la proposition administrative de paiement transactionnel. En ce cas, c'est la procédure pénale classique qui reprend ses droits.

On ne peut reprocher à cette procédure de soustraire le contrevenant à son juge naturel, puisque la transaction ne lui est pas imposée, mais doit être acceptée par lui.

HOOFDSTUK VII

Slotbepalingen

Art. 22

De Koning wordt krachtens deze bepaling de bevoegdheid verleend om, bij in Ministerraad overlegd besluit, de nodige maatregelen te treffen ingevolge eventuele wijzigingen van de richtlijn.

Er wordt nog verduidelijkt dat deze maatregelen de opheffing of de wijziging van bestaande wetten kunnen inhouden. Een zelfde bepaling vindt men ook in een aantal wetten, zonder dat zulks aanleiding heeft gegeven tot een overdadig gebruik ervan.

De Koning wordt bovendien de bevoegdheid verleend om bijzondere, bij in Ministerraad overlegd besluit, bepalingen voor te schrijven die van toepassing zijn op sommige overeenkomsten. Zo bijvoorbeeld in het kader van het puntensysteem, zullen de bijzondere kenmerken van dit systeem (ontbreken van nadere gegevens bij het afsluiten van de overeenkomst inzake de duur, het type en de grootte van het verblijf, de ligging van het of de gebouw(en), ...) bijzondere regels noodzakelijk maken.

Er werd eveneens voorzien dat de Koning een inventaris van de aan de verkrijger ter beschikking gestelde gebouwen kan opleggen aan de verkoper en hiervan de controle kan organiseren. Het gaat hierbij om waarborgen aangaande de effectieve toegankelijkheid tot de geïnventariseerde onroerende goederen.

Art. 23

Dit wetsontwerp treedt in werking op de eerste dag van de derde maand die volgt op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*. Als het wetsontwerp II niettemin op een latere datum in werking zou treden, zou de datum van inwerkingtreding van dit wetsontwerp tot deze latere datum uitgesteld worden.

Hoewel de Europese richtlijn verschenen is in het Publicatieblad van 29 oktober 1994, past het om aan de verkopers voldoende tijd te laten om hun informatieve documenten en hun overeenkomsten aan te passen aan de bepalingen van de Belgische wet.

De bepalingen betreffende de inschrijving (artikel 12) en de waarborg (artikel 13) zullen op de datum die door de Koning vastgesteld wordt in werking treden, teneinde elke moeilijkheid die zou resulteren uit een vertraging in de uitvoering van de wet te vermijden.

CHAPITRE VII

Dispositions finales

Art. 22

En vertu de cette disposition, il est donné au Roi le pouvoir, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, de prendre les mesures rendues nécessaires suite à des modifications éventuelles de la directive.

Il est précisé que ces mesures peuvent comporter l'abrogation ou la modification de lois existantes. Une disposition semblable figure dans un certain nombre de lois, sans avoir donné lieu à un usage excessif.

Le Roi est en outre habilité, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, à prescrire des dispositions particulières applicables à certains contrats. Ainsi, par exemple, dans le cadre du système à points, les spécificités de ce système (absence de précisions au moment de la conclusion du contrat concernant la durée, le type et la taille du logement, la situation du ou des immeuble(s), ...) nécessiteront l'adoption de modalités particulières.

Il est également prévu que le Roi puisse imposer au vendeur, l'établissement d'un inventaire des immeubles mis à la disposition de l'acquéreur et en organiser le contrôle. Il s'agit ainsi d'offrir à l'acquéreur des garanties quant à l'effectivité de l'accessibilité des immeubles inventoriés.

Art. 23

Le présent projet de loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit le mois de sa publication au *Moniteur belge*. Toutefois, si la loi prévue au projet de loi II devait entrer en vigueur à une date ultérieure, la date d'entrée en vigueur du présent projet de loi serait reportée à cette date ultérieure.

Bien que la directive européenne ait été publiée au Journal officiel du 29 octobre 1994, il convient de laisser aux vendeurs un laps de temps suffisant pour adapter leurs documents d'information et leurs contrats, aux dispositions de la loi belge.

Les dispositions relatives à l'inscription (article 12) et à la garantie (article 13) entreront en vigueur à la date fixée par le Roi, en vue d'éviter toute difficulté résultant d'un retard dans l'exécution de la loi.

WETSONTWERP II (n^r 1717/1)

ANALYSE VAN DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit ontwerp regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 77, lid 1, 9°, van de Grondwet, te weten de organisatie van de hoven en rechtbanken.

Art. 2

Artikel 2 voorziet in een vordering tot staking van de handelingen die een inbreuk vormen op de bepalingen van wetsontwerp I of op één van zijn uitvoeringsbesluiten, volgens de regeling vervat in de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

De procedure van de vordering tot staking heeft aangetoond dat het een doeltreffende wijze is tot implementatie van de wetgeving over de handelspraktijken. Sindsdien heeft ze zich uitgebreid in het kader van verscheidene recente wetgevingen zoals de wet van 4 december 1990 op de financiële markten, de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, de wet van 21 oktober 1992 betreffende de misleidende reclame inzake de vrije beroepen en de wet van 12 januari 1993 betreffende een vorderingsrecht inzake bescherming van het leefmilieu.

Art. 3

De formele voorstelling van artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek werd van een nieuwe redactie voorzien die het voordeel biedt van een zekere soepelheid door een min of meer lange opsomming mogelijk te maken.

Het is inderdaad niet uitgesloten dat deze opsomming binnen afzienbare tijd dient aangevuld.

De wet van 16 februari 1994 tot regeling van het contract tot reisorganisatie en reisbemiddeling omvat eveneens bepalingen betreffende de vordering tot staking.

Bij de stemming van deze wet werd nagelaten artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek aan te vullen met de vermelding van deze wet.

De nieuwe versie van artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek, beoogt, in haar punt 4°, deze nalatigheid te herstellen.

PROJET DE LOI II (n° 1717/1)

ANALYSE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Le présent projet règle une matière visée à l'article 77, alinéa 1^{er}, 9°, de la Constitution, à savoir l'organisation des cours et tribunaux.

Art. 2

L'article 2 organise une action en cessation des actes constituant une infraction aux dispositions du projet de loi I ou à un de ses arrêtés d'exécution, selon les modalités prévues par la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

La procédure de l'action en cessation s'est révélée un mode efficace de mise en œuvre de la législation sur les pratiques du commerce. Elle s'est depuis étendue dans le cadre de plusieurs législations récentes telles que la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers, la loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation, la loi du 21 octobre 1992 relative à la publicité trompeuse en ce qui concerne les professions libérales et la loi du 12 janvier 1993 concernant un droit d'action en matière de protection de l'environnement.

Art. 3

La présentation formelle de l'article 589 du Code judiciaire fait l'objet d'une rédaction nouvelle qui offre davantage de souplesse en permettant une énumération plus ou moins longue.

Il n'est en effet pas exclu que cette énumération doive être complétée à brève échéance.

La loi du 16 février 1994 régissant le contrat d'organisation de voyages et le contrat d'intermédiaire de voyages comporte également des dispositions relatives à l'action en cessation.

Lors du vote de cette loi, il a été omis de compléter l'article 589 du Code judiciaire par la mention de cette loi.

La nouvelle version de l'article 589 du Code judiciaire, au point 4°, vise à réparer cet oubli.

Art. 4

Uit bezorgdheid om rechtszekerheid is de datum van inwerkingtreding van dit wetsontwerp gebonden aan deze van wetsontwerp I.

De Vice-Eerste Minister en Minister van Economie,

E. DI RUPO

De Minister van Justitie,

T. VAN PARYS

Art. 4

Dans un souci de sécurité juridique, la date d'entrée en vigueur du présent projet est liée à celle du projet de loi I.

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de l'Economie,

E. DI RUPO

Le Ministre de la Justice,

T. VAN PARYS

VOORONTWERPEN VAN WET**onderworpen aan het advies van de Raad van State****I. Voorontwerp van wet betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen (n° 1716/1)****Artikel 1**

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

De doelstelling ervan is de omzetting van richtlijn 94/47/EG van het Europese Parlement en van de Raad van 26 oktober 1994 betreffende de bescherming van de verkrijger wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen.

HOOFDSTUK I**Toepassingsgebied****Art. 2**

Voor de toepassing van deze wet moet worden verstaan onder :

1° overeenkomst inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen, hierna te noemen « overeenkomst » : elke overeenkomst of groep overeenkomsten met een looptijd van ten minste drie jaar, waarbij, direct of indirect, al dan niet exclusief, een zake-lijk recht of enig ander recht op het gebruik van een of meer onroerende goederen ontstaat of wordt overgedragen tegen een globale prijs, voor een periode in het jaar van minstens twee dagen;

2° kredietovereenkomst : elke overeenkomst in de zin van artikel 1, 4°, van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet;

3° onroerend goed : elk voor bewoning bestemd gebouw waarop het in de overeenkomst bedoelde recht betrekking heeft;

4° verkoper : iedere natuurlijke of rechtspersoon, die bij een onder 1° vallende transactie en in het kader van zijn beroepsuitoefening het in de overeenkomst bedoelde recht doet ontstaan of overdraagt dan wel zich ertoe verbindt dit over te dragen;

5° verkrijger : iedere natuurlijke persoon, die bij een onder 1° vallende transactie handelt voor doeleinden welke geacht kunnen worden niet binnen het kader van zijn beroepsuitoefening te liggen, en aan wie het in de overeenkomst bedoelde recht wordt overgedragen of voor wie het in de overeenkomst bedoelde recht in het leven wordt geroepen;

6° reclame : elke mededeling bedoeld in artikel 22 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument;

7° richtlijn : de richtlijn 94/47/EG van het Europese Parlement en van de Raad van 26 oktober 1994 betreffende

AVANT-PROJETS DE LOI**soumis à l'avis du Conseil d'Etat****I. Avant-projet de loi relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé (n° 1716/1)****Article 1^{er}**

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

Elle vise à transposer la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

CHAPITRE PREMIER**Champ d'application****Art. 2**

Pour l'application de la présente loi, il faut entendre par :

1° contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé, ci-après dénommé « contrat » : tout contrat ou groupe de contrats conclu pour au moins trois ans, par lequel, directement ou indirectement, à titre exclusif ou non, un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un ou de plusieurs immeubles, est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert, moyennant un prix global, pour une période dans l'année qui ne peut être inférieure à deux jours;

2° contrat de crédit : tout contrat visé à l'article 1^{er}, 4°, de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation;

3° immeuble : tout bien immobilier à usage d'habitation sur lequel porte le droit objet du contrat;

4° vendeur : toute personne physique ou morale qui, dans les transactions visées au 1° et dans le cadre de son activité professionnelle, crée, transfère ou s'engage à transférer le droit objet du contrat;

5° acquéreur : toute personne physique qui, agissant dans les transactions visées au 1°, à des fins dont on peut considérer qu'elles n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle, soit se voit transférer le droit objet du contrat, soit voit créer à son bénéfice le droit objet du contrat;

6° publicité : toute communication visée à l'article 22 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur;

7° directive : la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protec-

de bescherming van de verkrijger wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen.

Art. 3

§ 1. Deze wet is van toepassing op de overeenkomsten gesloten in België door een verkrijger die zijn gewone verblijfplaats in België heeft.

§ 2. Als het onroerend goed of één van de betrokken onroerende goederen in België gelegen is, dan geniet de verkrijger, welke ook de toepasbare wet op grond van de regels van het internationaal privaatrecht mag zijn, van de bescherming geboden door deze wet.

§ 3. Als het onroerend goed of één van de betrokken onroerende goederen op het grondgebied van een andere lidstaat van de Europese Unie gelegen is, dan geniet de verkrijger die zijn gewone verblijfplaats in België heeft, welke ook de toepasbare wet op grond van de regels van het internationaal privaatrecht of van de overeenkomst mag zijn, van de bescherming hem geboden door de wet van die Staat, op grond van de richtlijn.

§ 4. Als het onroerend goed op het grondgebied van een Staat is gelegen, die geen lid is van de Europese Unie, geniet de verkrijger, welke ook de toepasbare wet op grond van de regels van het internationaal privaatrecht of van de overeenkomst mag zijn, van de bescherming hem geboden door deze wet, indien aan het sluiten van de overeenkomst een speciaal aanbod of een reclame in België is voorafgegaan, op voorwaarde dat de verkrijger zijn gewone verblijfplaats in België heeft op het ogenblik van het aanbod of het sluiten van de overeenkomst.

§ 5. De artikelen 5 en 6 van deze wet zijn van toepassing op de aanbiedingen en de reclames die in België plaats hebben en die betrekking hebben op de overeenkomsten.

Art. 4

Is van rechtswege nietig :

- elk beding waarbij de verkrijger afstand doet van de hem door deze wet verleende rechten;
- elk beding waarbij de verkoper is vrijgesteld van de verplichtingen die voortvloeien uit deze wet.

HOOFDSTUK II

Informatie

Art. 5

Bij elk aanbod van een overeenkomst, is de verkoper ertoe gehouden om gratis een document te overhandigen met nauwkeurige aanduidingen over de volgende elementen :

1° de identiteit of de vennootschapsnaam en de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de verkoper, met aanduiding van zijn juridische hoedanigheid op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, alsmede de identiteit of de vennootschapsnaam en de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de eigenaar;

2° de aard van het in de overeenkomst bedoelde recht en de duur ervan, alsmede een clausule die aangeeft welke de uitoefeningsvoorwaarden zijn van dat recht op het

tion des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

Art. 3

§ 1^{er}. La présente loi s'applique aux contrats conclus en Belgique par un acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique.

§ 2. Lorsque l'immeuble ou l'un des immeubles concernés est situé en Belgique, l'acquéreur bénéficie, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé, de la protection accordée par la présente loi.

§ 3. Lorsque l'immeuble ou l'un des immeubles concernés est situé sur le territoire d'un autre Etat membre de l'Union européenne, l'acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique au moment de la conclusion du contrat bénéficie, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé ou du contrat, de la protection accordée par la loi de cet Etat en vertu de la directive.

§ 4. Lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'un Etat qui n'est pas membre de l'Union européenne, l'acquéreur bénéficie, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé ou du contrat, de la protection accordée par la présente loi, si la conclusion du contrat a été précédée en Belgique d'une offre spécialement faite ou d'une publicité, à condition que l'acquéreur ait sa résidence habituelle en Belgique au moment de l'offre ou de la conclusion du contrat.

§ 5. Les articles 5 et 6 de la présente loi s'appliquent aux offres et publicités faites en Belgique et relatives à des contrats.

Art. 4

Est nulle de plein droit :

- toute clause par laquelle l'acquéreur renonce au bénéfice des droits prévus par la présente loi;
- toute clause par laquelle le vendeur est exonéré des obligations découlant de la présente loi.

CHAPITRE II

De l'information

Art. 5

Lors de toute offre d'un contrat, le vendeur est tenu de remettre gratuitement un document contenant des indications précises sur les éléments suivants :

1° l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social du vendeur, avec indication de la qualité juridique de celui-ci au moment de la conclusion du contrat, ainsi que l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social du propriétaire;

2° la nature du droit objet du contrat et sa durée, ainsi qu'une clause indiquant quelles sont les conditions d'exercice de ce droit sur le territoire de l'Etat où sont situés le ou

grondgebied van de Staat waar het onroerend goed zich bevindt of de onroerende goederen zich bevinden, en of aan die voorwaarden voldaan is, of, in het tegengestelde geval, aan welke voorwaarden nog moet worden voldaan;

3° als het gaat om een bepaald onroerend goed of bepaalde onroerende goederen, een beschrijving van dat goed of die goederen en van de ligging ervan;

4° in geval van een onroerend goed of onroerende goederen in aanbouw :

a) de mate waarin het onroerend goed voltooid is;

b) een redelijke raming van de termijn voor de voltooiing;

c) indien het gaat om een bepaald onroerend goed, het nummer van de bouwvergunning, de vervaldatum ervan en de naam en het volledige adres van de bevoegde instantie of instanties terzake;

d) de mate waarin de gemeenschappelijke diensten die het goed of de goederen bruikbaar maken, voltooid zijn (aansluiting op gas, elektriciteit, water, telefoon);

e) de waarborgen voor de deugdelijke voltooiing van het onroerend goed en, indien het goed niet wordt voltooid, voor de terugbetaling van alle betaalde bedragen, en in voorkomend geval, de voorwaarden waaronder die waarborgen worden verstrekt;

5° de gemeenschappelijke diensten zoals verlichting, water, onderhoud, ophalen van huisvuil, die de verkrijger ter beschikking staan of zullen staan en de voorwaarden hiertoe;

6° de gemeenschappelijke voorzieningen zoals zwembad, sauna, die de verkrijger ter beschikking staan of zullen staan, en in voorkomend geval, de voorwaarden hiertoe;

7° in voorkomend geval, de regels waardoor de verkrijgers vertegenwoordigd kunnen zijn in de beheers- en bestuursorganen van de onroerende goederen, onder meer hun rechten en plichten inzake de keuze van de beheerders, deelname aan de vergaderingen, bijdrage tot steeds terugkomende of uitzonderlijke kosten, financiering van een reservefonds voor grote herstellingen, van sancties in geval van laattijdige betaling of niet-betaling van kosten;

8° de prijs die de verkrijger moet betalen voor de uitoefening van het in de overeenkomst bedoelde recht; een raming van het bedrag dat de verkrijger moet betalen voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten; de grondslag voor de berekening van het bedrag van de kosten die verbonden zijn aan het gebruik van het onroerend goed of de onroerende goederen door de verkrijger, van de wettelijk verplichte kosten (belastingen, retributies) en de bijkomende administratiekosten (beheer, onderhoud, instandhouding);

9° de mededeling dat al dan niet kan worden deelgenomen aan een systeem van ruil en/of wederverkoop van het in de overeenkomst bedoelde recht, alsmede de nauwkeurige voorwaarden van het systeem en de eventuele kosten ervan indien het systeem van ruil en/of wederverkoop wordt geregeld door de verkoper of door een door hem in de overeenkomst aangewezen derde;

10° in voorkomend geval, de waarschuwing dat de deelname aan een systeem van ruil en/of wederverkoop niet de zekerheid biedt dat de gevraagde ruil of wederverkoop zal verwezenlijkt worden, alsmede informatie over onzekere elementen, die eigen zijn aan het systeem en die de mogelijkheden van de ruil en/of wederverkoop van het recht kunnen beperken;

11° informatie over het recht om van de overeenkomst af te zien zoals voorzien in artikel 9, § 1 en § 2, derde lid, van deze wet, en de aanduiding van de wijze waarop de

les immeubles et si ces conditions ont été remplies, ou, dans le cas contraire, quelles conditions doivent encore être remplies;

3° lorsque le ou les immeubles sont déterminés, une description de ce ou ces biens et de leur situation;

4° lorsque le ou les immeubles sont en construction :

a) l'état d'achèvement de la construction;

b) une estimation raisonnable du délai pour l'achèvement;

c) s'il s'agit d'un immeuble déterminé, le numéro du permis de construire, sa date d'échéance et le nom et l'adresse complets de la ou des autorités compétentes en la matière;

d) l'état d'achèvement des services communs rendant le ou les immeubles opérationnels (raccordement au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone);

e) les garanties relatives au bon achèvement de l'immeuble et, en cas de non-achèvement du bien, celles relatives au remboursement de tout paiement effectué et, le cas échéant, les modalités d'application de ces garanties;

5° les services communs tels qu'éclairage, eau, entretien, enlèvement des ordures, auxquels l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et le cas échéant, les conditions de cet accès;

6° les installations communes, telles que piscine, sauna, auxquelles l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et, le cas échéant, les conditions de cet accès;

7° le cas échéant, les règles permettant aux acquéreurs d'être représentés dans les organes de gestion et d'administration des immeubles, notamment leurs droits et devoirs en matière de choix des gestionnaires, de participation aux assemblées, de contribution aux charges récurrentes ou exceptionnelles, de financement d'un fonds de réserve pour réparations majeures, des sanctions en cas de paiement tardif ou de non-paiement des charges;

8° le prix que l'acquéreur devra payer pour exercer le droit objet du contrat; une estimation du montant dont devra s'acquitter l'acquéreur pour l'utilisation des installations et services communs; la base de calcul du montant des charges liées à l'occupation du ou des immeubles par l'acquéreur, des charges légales obligatoires (taxes, redevances) ainsi que des frais administratifs complémentaires (gestion, entretien, maintenance);

9° la possibilité ou non de participer à un système d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat, ainsi que les conditions précises de ce système et ses coûts éventuels lorsque le système d'échange et/ou de revente est organisé par le vendeur ou par un tiers désigné par lui dans le contrat;

10° le cas échéant, l'avertissement selon lequel la participation à un système d'échange et/ou de revente ne donne pas la certitude que l'échange et/ou la revente sollicités seront réalisés, ainsi que des informations sur les éléments aléatoires inhérents au système, qui peuvent limiter les possibilités d'échange et/ou de revente du droit;

11° des informations sur le droit de renonciation au contrat tel que prévu à l'article 9, § 1^{er} et § 2, alinéa 3, de la présente loi, et l'indication des modalités selon lesquelles

rechten uit deze clausule dienen te worden uitgeoefend; in voorkomend geval, informatie over de wijze waarop van de leningsovereenkomst die aan de overeenkomst verbonden is, kan worden afgezien in geval de verkrijger afziet van deze laatste;

12° de aard, de omvang of het bedrag van de waarborgen bestemd om de naleving door de verkoper van zijn verplichtingen ten aanzien van de verkrijger te verzekeren;

13° de wijze waarop aanvullende informatie kan worden verkregen.

Art. 6

§ 1. Alle informatie vervat in het document bedoeld in artikel 5 maakt integrerend deel uit van de overeenkomst.

Wijzigingen in deze informatie mogen alleen voortvloeien uit omstandigheden buiten de wil van de verkoper om, behoudens een uitdrukkelijk akkoord tussen de partijen over elk van deze wijzigingen.

De wijzigingen in deze informatie moeten vóór de afsluiting van de overeenkomst aan de betrokken consument worden meegedeeld. Deze wijzigingen moeten uitdrukkelijk in de overeenkomst worden vermeld.

§ 2. Het document moet worden gesteld in een van de officiële talen van de Europese Unie, die, ter keuze van de betrokken consument, een van de talen is van de Staat waar hij verblijft of waarvan hij onderdaan is.

§ 3. In iedere reclame voor het betrokken of de betrokken onroerende goederen moet worden meegedeeld dat het in artikel 5 vermelde document verkrijgbaar is en waar men zich moet wenden om het te verkrijgen.

§ 4. In iedere reclame betreffende een recht tot het deeltijds gebruik van onroerende goederen dient het voorwerp ervan duidelijk vermeld te worden.

HOOFDSTUK III

De overeenkomst

Art. 7

Op straffe van nietigheid moet de overeenkomst schriftelijk worden opgemaakt en in zoveel exemplaren als er contracterende partijen zijn. Volgende gegevens moeten op leesbare en ondubbelzinnige wijze in de overeenkomst worden vermeld :

1° de identiteit of de vennootschapsnaam en de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de partijen, met nauwkeurige vermelding van de juridische hoedanigheid van de verkoper op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, alsmede de identiteit of de vennootschapsnaam en de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de eigenaar;

2° de nauwkeurige aard van het in de overeenkomst bedoelde recht en de duur ervan alsmede een clausule die aangeeft welke de uitoefeningsvoorwaarden zijn van dat recht op het grondgebied van de Staat waar het onroerend goed zich bevindt of de onroerende goederen zich bevinden en of aan die voorwaarden voldaan is, of, in het tegengestelde geval, aan welke voorwaarden nog moet worden voldaan;

les droits résultant de cette clause doivent être exercés; le cas échéant, des informations sur les modalités de renonciation au contrat de crédit lié au contrat en cas de renonciation à ce dernier;

12° la nature, l'étendue ou le montant des garanties destinées à assurer le respect, par le vendeur, de ses obligations envers l'acquéreur;

13° la manière d'obtenir des informations complémentaires.

Art. 6

§ 1^{er}. Toutes les informations contenues dans le document visé à l'article 5 font partie intégrante du contrat.

Des changements apportés à ces informations ne peuvent résulter que de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur, sauf accord exprès des parties sur chacun de ces changements.

Les changements apportés à ces informations doivent être communiqués au consommateur intéressé avant la conclusion du contrat. Le contrat doit expressément faire état de ces changements.

§ 2. Le document est rédigé dans une des langues qui, parmi les langues officielles de l'Union européenne, est, au choix du consommateur intéressé, une des langues de l'Etat dans lequel il réside ou dont il est le ressortissant.

§ 3. Toute publicité relative à l'immeuble ou aux immeubles concernés doit indiquer la possibilité d'obtenir le document visé à l'article 5 ainsi que le lieu où il faut s'adresser à cet effet.

§ 4. Toute publicité relative à un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé doit clairement mentionner son objet.

CHAPITRE III

Du contrat

Art. 7

Sous peine de nullité, le contrat doit être établi par écrit et être rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties contractantes. Il doit mentionner de manière lisible et non équivoque :

1° l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social des parties, avec indication précise de la qualité juridique du vendeur au moment de la conclusion du contrat, ainsi que l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social du propriétaire;

2° la nature précise du droit objet du contrat et sa durée, ainsi qu'une clause indiquant quelles sont les conditions d'exercice de ce droit sur le territoire de l'Etat où sont situés le ou les immeubles et si ces conditions ont été remplies, ou, dans le cas contraire, quelles conditions doivent encore être remplies;

3° indien het gaat om een bepaald onroerend goed of bepaalde onroerende goederen, een gedetailleerde beschrijving van dat goed of die goederen en van de ligging ervan;

4° in geval van een onroerend goed of onroerende goederen in aanbouw :

a) de mate waarin het onroerend goed voltooid is;

b) een redelijke raming van de termijn voor de voltooiing;

c) indien het gaat om een bepaald onroerend goed, het nummer van de bouwvergunning, de vervaldatum ervan, en de naam en het volledige adres van de bevoegde instantie of instanties terzake;

d) de mate waarin de gemeenschappelijke diensten die het goed bruikbaar maken, voltooid zijn (aansluiting op gas, elektriciteit, water, telefoon);

e) de waarborgen voor de deugdelijke voltooiing van het onroerend goed, en, indien het goed niet wordt voltooid, voor de terugbetaling van alle betaalde bedragen, en in voorkomend geval, de voorwaarden waaronder die waarborgen worden verstrekt;

5° de gemeenschappelijke diensten zoals verlichting, water, onderhoud, ophalen van huisvuil, die de verkrijger ter beschikking staan of zullen staan en de voorwaarden hiertoe;

6° de gemeenschappelijke voorzieningen zoals zwembad, sauna, die de verkrijger ter beschikking staan of zullen staan en in voorkomend geval, de voorwaarden hiertoe;

7° in voorkomend geval, de regels waardoor de verkrijgers vertegenwoordigd kunnen zijn in de beheers- en bestuursorganen van de onroerende goederen, onder meer hun rechten en plichten inzake de keuze van de beheerders, deelname aan de vergaderingen, bijdrage tot steeds terugkomende of uitzonderlijke kosten, financiering van een reservefonds voor grote herstellingen, van sancties in geval van laattijdige betaling of niet-betaling van kosten;

8° de nauwkeurige periode of periodes van het jaar gedurende dewelke het in de overeenkomst bedoelde recht kan worden uitgeoefend en dit voor de hele duur van de overeenkomst; de datum of de data vanaf dewelke de verkrijger het in de overeenkomst bedoelde recht, voor het eerst, zal kunnen uitoefenen;

9° de prijs die de verkrijger moet betalen voor de uitoefening van het in de overeenkomst bedoelde recht; een raming van het bedrag dat de verkrijger moet betalen voor het gebruik van de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen; de grondslag voor de berekening van het bedrag van de kosten die verbonden zijn aan het gebruik van het onroerend goed of de onroerende goederen door de verkrijger, van de wettelijk verplichte kosten (belastingen, retributies) en de bijkomende administratiekosten (beheer, onderhoud, instandhouding);

10° een clause die vermeldt dat de verkrijging geen andere kosten, lasten of verplichtingen met zich meebrengt dan die welke in de overeenkomst worden vermeld;

11° de mededeling dat al dan niet kan worden deelgenomen aan een systeem van ruil en/of wederverkoop van het in de overeenkomst bedoelde recht, alsmede de nauwkeurige voorwaarden van het systeem en de eventuele kosten ervan indien het systeem van ruil en/of wederverkoop wordt geregeld door de verkoper of door een door hem in de overeenkomst aangewezen derde;

12° in voorkomend geval, de waarschuwing dat de deelname aan een systeem van ruil en/of wederverkoop niet de zekerheid biedt dat de gevraagde ruil of wederverkoop zal verwezenlijkt worden, alsmede informatie over onzekere

3° lorsque le ou les immeubles sont déterminés, une description précise de ce ou ces biens et de leur situation;

4° lorsque le ou les immeubles sont en construction :

a) l'état d'achèvement de la construction;

b) une estimation raisonnable du délai pour l'achèvement;

c) s'il s'agit d'un immeuble déterminé, le numéro du permis de construire, sa date d'échéance et le nom et l'adresse complets de la ou des autorités compétentes en la matière;

d) l'état d'achèvement des services communs rendant l'immeuble opérationnel (raccordement au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone);

e) les garanties relatives au bon achèvement de l'immeuble et, en cas de non-achèvement du bien, celles relatives au remboursement de tout paiement effectué et, le cas échéant, les modalités d'application de ces garanties;

5° les services communs tels qu'éclairage, eau, entretien, enlèvement des ordures, auxquels l'acquéreur a ou aura accès et les conditions de cet accès;

6° les installations communes, telles que piscine, sauna, auxquelles l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et, le cas échéant, les conditions de cet accès;

7° le cas échéant, les règles permettant aux acquéreurs d'être représentés dans les organes de gestion et d'administration des immeubles, notamment leurs droits et devoirs en matière de choix des gestionnaires, de participation aux assemblées, de contribution aux charges récurrentes ou exceptionnelles, de financement d'un fonds de réserve pour réparations majeures, des sanctions en cas de paiement tardif ou de non-paiement des charges;

8° l'indication précise de la ou des périodes de l'année pendant lesquelles le droit objet du contrat peut être exercé et ce pour toute la durée du contrat; la ou les dates à partir desquelles l'acquéreur pourra, pour la première fois, exercer le droit objet du contrat;

9° le prix que l'acquéreur devra payer pour exercer le droit objet du contrat; une estimation du montant dont devra s'acquitter l'acquéreur pour l'utilisation des installations et services communs; la base de calcul du montant des charges liées à l'occupation du ou des immeubles par l'acquéreur, des charges légales obligatoires (taxes, redevances) ainsi que des frais administratifs complémentaires (gestion, entretien, maintenance);

10° une clause mentionnant que l'acquisition n'entraînera pas de frais, de charges ou d'obligations autres que ceux qui sont stipulés dans le contrat;

11° la possibilité ou non de participer à un système d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat, ainsi que les conditions précises de ce système et ses coûts éventuels lorsque le système d'échange et/ou de revente est organisé par le vendeur ou par un tiers désigné par lui dans le contrat;

12° le cas échéant, l'avertissement selon lequel la participation à un système d'échange et/ou de revente ne donne pas la certitude que l'échange et/ou la revente solliciteront être réalisés, ainsi que des informations sur les éléments

elementen die eigen zijn aan het systeem en die de mogelijkheden van de ruil en/of wederverkoop van het recht kunnen beperken;

13° een clause die de tekst herneemt van artikel 9, § 1 en § 2, derde lid, van deze wet; de aanduiding van de wijze waarop de rechten uit deze clause dienen te worden uitgeoefend; in voorkomend geval, informatie over de wijze waarop van de leningsovereenkomst die aan de overeenkomst verbonden is, kan worden afgezien ingeval de verkrijger afziet van deze laatste;

14° de aard, de omvang of het bedrag van de waarborgen bestemd om de naleving door de verkoper van zijn verplichtingen ten aanzien van de verkrijger te verzekeren;

15° de datum en de plaats van de ondertekening van de overeenkomst door elk van de partijen.

De gegevens in 13° moeten in het vet worden gedrukt in een apart kader in de tekst op de voorzijde van de eerste bladzijde. Ze zijn voorgeschreven op straffe van nietigheid van de overeenkomst.

Art. 8

De overeenkomst is opgesteld in één van de officiële talen van de Europese Unie, die ter keuze van de verkrijger, één van de talen is van de Staat waar hij verblijft of waarvan hij onderdaan is.

De verkoper zal eveneens aan de verkrijger een vertaling van de overeenkomst moeten overhandigen in één van de officiële talen van de Staat waar het onroerend goed gelegen is.

Art. 9

§ 1. Onverminderd de regels die de overeenkomsten in het gemeen recht regelen, heeft de verkrijger het recht van de overeenkomst af te zien :

1° zonder opgave van redenen, binnen vijftien werkdagen vanaf de dag die volgt op de dag van de ondertekening van de overeenkomst door beide partijen;

2° als zij de in artikel 7 voorziene gegevens niet bevat, binnen drie maanden vanaf de dag die volgt op de dag van de ondertekening van de overeenkomst door de beide partijen. In dat geval zal de verkrijger eveneens het in 1° bedoelde recht kunnen uitoefenen :

a) vanaf de dag die volgt op de dag dat hem deze ontbrekende gegevens worden verstrekt gedurende deze termijn van drie maanden;

b) vanaf de dag die volgt op het verstrijken van de termijn van drie maanden als hij geen gebruik heeft gemaakt van het recht bedoeld in 1° en hem de ontbrekende informatie niet werd verstrekt.

§ 2. De verkrijger die het recht voorzien in § 1 wil uitoefenen moet dit meedelen aan de verkoper, per aangetekende brief, vóór het verstrijken van de termijn.

Aan de termijn wordt geacht te zijn voldaan indien de kennisgeving voor het einde van de termijn werd verzonden.

Aan de uitoefening van dit recht is geen enkele betaling van kosten noch vergoeding verbonden.

§ 3. Er mag van de verkrijger geen enkel voorschot noch betaling, in onder om 't even welke vorm ook, worden geëist of aanvaard vóór het verstrijken van de termijn waarover hij beschikt om het recht bedoeld in § 1, 1°, uit te oefenen.

aléatoires inhérents au système, qui peuvent limiter les possibilités d'échange et/ou de revente du droit;

13° une clause reprenant textuellement les dispositions figurant à l'article 9, § 1^{er} et § 2, alinéa 3, de la présente loi; l'indication des modalités selon lesquelles les droits résultant de cette clause doivent être exercés; le cas échéant, des informations sur les modalités de renonciation au contrat de crédit lié au contrat en cas de renonciation à ce dernier;

14° la nature, l'étendue ou le montant des garanties destinées à assurer le respect, par le vendeur, de ses obligations envers l'acquéreur;

15° la date et le lieu de la signature par chacune des parties.

Les mentions figurant au 13° doivent être rédigées en caractère gras dans un cadre distinct du texte au recto de la première page. Elles sont prescrites à peine de nullité du contrat.

Art. 8

Le contrat est rédigé dans une des langues qui, parmi les langues officielles de l'Union européenne, au choix de l'acquéreur, est une des langues de l'Etat dans lequel il réside ou une de celles de l'Etat dont il est le ressortissant.

Le vendeur devra également remettre à l'acquéreur une traduction du contrat, dans une des langues officielles de l'Etat où est situé l'immeuble.

Art. 9

§ 1^{er}. Sans préjudice des règles régissant les contrats en droit commun, l'acquéreur a le droit de renoncer au contrat :

1° sans indiquer de motif, dans un délai de quinze jours ouvrables à compter du lendemain du jour de la signature du contrat par les deux parties;

2° si celui-ci ne contient pas les informations prévues à l'article 7, dans un délai de trois mois à partir du lendemain du jour de la signature du contrat par les deux parties. Dans ce cas, l'acquéreur pourra également exercer le droit prévu au 1° :

a) à dater du lendemain du jour où les informations manquantes lui sont fournies pendant ce délai de trois mois;

b) à dater du lendemain de l'expiration du délai de trois mois, s'il n'a pas fait usage du droit visé au 1° et que les informations faisant défaut ne lui ont pas été communiquées.

§ 2. L'acquéreur qui entend exercer le droit prévu au § 1^{er} doit le notifier au vendeur, par lettre recommandée, avant l'expiration du délai.

Le délai est réputé respecté si la notification a été expédiée avant l'expiration de celui-ci.

L'exercice de ce droit n'est assorti du paiement d'aucun frais ni indemnité.

§ 3. Aucun acompte ni paiement ne peut, sous quelque forme que ce soit, être exigé ou accepté de l'acquéreur avant l'expiration du délai dont il dispose pour exercer le droit visé au § 1^{er}, 1°.

§ 4. De verkrijger die het recht bedoeld in § 1, 2°, heeft uitgeoefend, moet worden terugbetaald voor de eventueel betaalde sommen, binnen 10 werkdagen vanaf de dag die volgt op de kennisgeving, bedoeld in § 2.

Art. 10

Wanneer hij zich beroept op het recht bedoeld in artikel 9 van deze wet, kan de verkrijger die een kredietovereenkomst afsloot met het oog op de volledige of gedeeltelijke financiering van de betaling van de prijs voor het verwerven van het recht, voorwerp van de overeenkomst, van de kredietovereenkomst afzien, zonder kosten of vergoedingen, onder de hierna bepaalde voorwaarden :

— de kredietovereenkomst moet worden gesloten met de verkoper of met een derde voor zover er een akkoord bestaat tussen deze derde en de verkoper, en

— het afzien van de kredietovereenkomst moet gebeuren binnen de termijn en volgens de modaliteiten als bepaald in artikel 9 van deze wet.

Art. 11

Niemand mag, in het kader van de overeenkomst of van zijn financiering, door de verkrijger een wisselbrief of orderbriefje laten tekenen, hetzij als betaling, hetzij als waarborg voor het tegemoetkomen aan de aangegane verplichtingen.

Art. 12

§ 1. De verkoper biedt redelijkerwijze voldoende waarborgen bestemd om de naleving van zijn verplichtingen ten aanzien van de verkrijger te verzekeren.

§ 2. De Koning bepaalt de vorm, de omvang en de modaliteiten van de waarborgen of zekerheden die de verkoper moet stellen ter nakoming van zijn verplichtingen ten aanzien van de verkrijger.

§ 3. De verkopers moeten aan de, door de Koning aangeduide, agenten het bewijs leveren van het bestaan van deze waarborgen, of zekerheden volgens de modaliteiten bepaald door Hem.

HOOFDSTUK IV

Sancties

Art. 13

De voorzitter van de rechtbank van koophandel stelt het bestaan vast en beveelt de staking van zelfs onder het strafrecht vallende daden die een inbreuk uitmaken op de bepalingen van deze wet of van één van haar uitvoeringsbesluiten.

De vordering gegrond op dit artikel wordt ingesteld op verzoek van :

- 1° de belanghebbenden;
- 2° de minister tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren;
- 3° een beroeps- of interprofessionele vereniging met rechtspersoonlijkheid;

§ 4. L'acquéreur ayant exercé le droit visé au § 1^{er}, 2°, doit être remboursé des sommes éventuellement payées, dans les 10 jours ouvrables à compter du lendemain du jour de la notification visée au § 2.

Art. 10

Lorsqu'il exerce le droit visé à l'article 9 de la présente loi, l'acquéreur qui a conclu un contrat de crédit en vue de financer entièrement ou partiellement le paiement du prix d'acquisition du droit objet du contrat, peut renoncer à ce contrat de crédit, sans frais ni indemnités, dans les conditions déterminées ci-après :

— le contrat de crédit doit être conclu avec le vendeur ou avec un tiers pour autant qu'il existe un accord entre ce tiers et le vendeur, et,

— la renonciation au contrat de crédit doit être faite dans les délais et selon les modalités visés à l'article 9 de la présente loi.

Art. 11

Nul ne peut, dans le cadre du contrat ou de son financement, faire signer par l'acquéreur une lettre de change ou un billet à ordre en paiement ou en garantie du paiement des engagements contractés.

Art. 12

§ 1^{er}. Le vendeur justifie de garanties raisonnablement suffisantes destinées à assurer le respect de ses obligations envers l'acquéreur.

§ 2. Le Roi détermine la forme, l'étendue et les modalités des garanties ou sûretés dont le vendeur doit disposer en vue du respect de ses obligations envers l'acquéreur.

§ 3. Les vendeurs sont tenus de produire aux agents désignés par le Roi, les preuves de l'existence de ces garanties ou sûretés selon les modalités fixées par Lui.

CHAPITRE IV

Des sanctions

Art. 13

Le président du tribunal de commerce constate l'existence et ordonne la cessation des actes, même pénalement réprimés, constituant une infraction aux dispositions de la présente loi ou à un de ses arrêtés d'exécution.

L'action fondée sur le présent article est formée à la demande :

- 1° des intéressés;
- 2° du ministre qui a les affaires économiques dans ses attributions;
- 3° d'une association professionnelle ou interprofessionnelle ayant la personnalité civile;

4° een vereniging ter verdediging van de consumentenbelangen die rechtspersoonlijkheid bezit voor zover zij beantwoordt aan de voorwaarden bepaald in de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

In afwijking van de bepalingen in de artikelen 17 en 18 van het Gerechtelijk Wetboek, kunnen de verenigingen bedoeld in de punten 3° en 4° in rechte optreden voor de verdediging van hun statutair omschreven collectieve belangen.

De artikelen 99 en 100 van deze wet van 14 juli 1991 zijn van toepassing op de vordering bedoeld in dit artikel.

Art. 14

§ 1. Met een geldboete van 150 tot 10 000 frank worden gestraft, zij die de bepalingen overtreden :

- van de artikelen 5 tot 11 van deze wet, met uitzondering van de artikelen 6, § 1, 9, §§ 1 en 2, en 10;
- van de besluiten door de Koning genomen ter uitvoering van de artikelen 12, § 2, en 18.

§ 2. De bepalingen van boek I van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII en van artikel 85, zijn van toepassing op de inbreuken bedoeld in § 1.

HOOFDSTUK V

Opsporing en vaststelling van de bij deze wet verboden daden

Art. 15

Onverminderd de plichten van de officieren van gerechtelijke politie, zijn de door de minister, tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren, aangestelde ambtenaren bevoegd om de door deze wet voorziene inbreuken op te sporen en vast te stellen.

De processen-verbaal welke door de ambtenaren worden opgesteld, hebben bewijskracht tot het tegendeel is bewezen.

De bepalingen betreffende de opsporing en vaststelling van de inbreuken voorzien door de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument zijn eveneens van toepassing op de in deze wet bedoelde misdrijven.

Art. 16

Als wordt vastgesteld dat een handeling een inbreuk vormt op deze wet of op één van haar uitvoeringsbesluiten of dat ze aanleiding kan geven tot een vordering tot staking op initiatief van de minister die de Economische Zaken tot zijn bevoegdheid heeft, dan kan deze of de door hem aangestelde ambtenaar in toepassing van artikel 15 een waarschuwing richten tot de overtreder, waarbij die tot stopzetting van de handeling wordt aangemaand.

De overtreder wordt, binnen drie weken vanaf de vaststelling van de feiten, in kennis gesteld van deze waarschuwing met een aangetekende brief met ontvangstbewijs of door overhandiging van een kopie van het proces-verbaal van de vaststelling van de feiten.

4° d'une association ayant pour objet la défense des intérêts des consommateurs et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle réponde aux conditions fixées par la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

Par dérogation aux dispositions des articles 17 et 18 du Code judiciaire, les associations visées aux points 3° et 4° peuvent agir en justice pour la défense de leurs intérêts collectifs statutairement définis.

Les articles 99 et 100 de la loi précitée du 14 juillet 1991 sont applicables à l'action visée par le présent article.

Art. 14

§ 1^{er}. Sont punis d'une amende de 150 à 10 000 francs, ceux qui commettent une infraction aux dispositions :

- des articles 5 à 11 de la présente loi, à l'exception des articles 6, § 1^{er}, 9, §§ 1^{er} et 2, et 10;
- des arrêtés pris par le Roi en exécution des articles 12, § 2, et 18.

§ 2. Les dispositions du livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85 sont applicables aux infractions visées au § 1^{er}.

CHAPITRE V

Recherche et constatation des actes interdits par la présente loi

Art. 15

Sans préjudice des devoirs incombant aux officiers de police judiciaire, les agents commissionnés par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions sont compétents pour rechercher et constater les infractions prévues par la présente loi.

Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Les dispositions relatives à la recherche et à la constatation des infractions prévues par la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur sont également applicables aux infractions prévues par la présente loi.

Art. 16

Lorsqu'il est constaté qu'un acte constitue une infraction à la présente loi ou à un de ses arrêtés d'exécution ou qu'il peut donner lieu à une action en cessation à l'initiative du ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, celui-ci ou l'agent commissionné en application de l'article 15 peut adresser au contrevenant un avertissement le mettant en demeure de mettre fin à cet acte.

L'avertissement est notifié au contrevenant dans un délai de trois semaines à dater de la constatation des faits, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par la remise d'une copie du procès-verbal de constatation des faits.

De waarschuwing vermeldt :

1° de ten laste gelegde feiten en de geschonden wetsbepaling of -bepalingen;

2° de termijn binnen dewelke zij dienen te worden stopgezet;

3° dat in geval er geen gevolg wordt gegeven aan de waarschuwing, ofwel de minister een vordering tot staking zal instellen, ofwel de in toepassing van de artikelen 15 en 17 aangestelde ambtenaren respectievelijk de procureur des Konings zullen kunnen adviseren of het reglement toepassen via een minnelijke schikking als bepaald in artikel 17.

Art. 17

De daartoe door de minister tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren, aangestelde ambtenaren kunnen, op inzage van de processen-verbaal waarbij een inbreuk wordt vastgesteld op de bepalingen bedoeld in artikel 14 en opgemaakt door de in artikel 15 bedoelde ambtenaren aan de overtreders de betaling voorstellen van een som die de strafvordering doet vervallen.

Deze som mag niet hoger zijn dan het maximumbedrag van de geldboete bepaald in artikel 14, § 1, verhoogd met de opdecimen. De tarieven alsmede de modaliteiten van betaling en inning worden vastgesteld door de Koning.

HOOFDSTUK VI

Slotbepalingen

Art. 18

§ 1. De Koning kan, bij een in Ministerraad overlegd besluit, maatregelen nemen die noodzakelijk blijken om de tekortkoming van België te verhelpen ten aanzien van de omzetting van de richtlijn en om rekening te houden met de eventuele wijzigingen van de richtlijn. Die maatregelen kunnen de opheffing of de wijziging van bestaande wettelijke bepalingen inhouden.

§ 2. De Koning kan, bij een in Ministerraad overlegd besluit :

1° bijzondere bepalingen voorschrijven die van toepassing zijn op sommige overeenkomsten,

2° aan de verkoper, de oprichting van een inventaris van de onroerende goederen die toegankelijk zijn voor de verkrijger, opleggen,

3° de voorwaarden en modaliteiten bepalen waaraan deze inventaris moet beantwoorden, alsmede de afgifte ervan aan de ambtenaren aangeduid door Hem,

4° de verkopers onderwerpen aan de erkenning van de minister, tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren, alsmede de voorwaarden en procedure bepalen tot het toekennen, weigeren, opheffen of intrekken van de erkenning.

Art. 19

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

L'avertissement mentionne :

1° les faits imputés et la ou les dispositions légales enfreintes;

2° le délai dans lequel il doit y être mis fin;

3° qu'au cas où il n'est pas donné suite à l'avertissement, soit le ministre intentera une action en cessation, soit les agents commissionnés en application des articles 15 et 17, pourront respectivement aviser le procureur du Roi ou appliquer le règlement par voie de transaction prévu à l'article 17.

Art. 17

Les agents commissionnés à cette fin par le ministre ayant les Affaires économiques dans ses attributions peuvent, au vu des procès-verbaux constatant une infraction aux dispositions visées à l'article 14 et dressées par les agents visés à l'article 15 proposer aux contrevenants le paiement d'une somme qui éteint l'action publique.

Cette somme ne peut être supérieure au montant maximum de l'amende fixé à l'article 14, § 1^{er}, majoré des décimes additionnels. Les tarifs ainsi que les modalités de paiement et de perception sont fixés par le Roi.

CHAPITRE VI

Dispositions finales

Art. 18

§ 1^{er}. Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, prendre les mesures nécessaires pour remédier à un manquement de la Belgique quant à la transposition de la directive et pour tenir compte des modifications éventuelles de la directive. Ces mesures peuvent comprendre l'abrogation et la modification de dispositions légales.

§ 2. Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres :

1° prescrire des dispositions particulières applicables à certains contrats,

2° imposer au vendeur l'établissement d'un inventaire des immeubles accessibles à l'acquéreur,

3° déterminer les conditions et modalités auxquelles cet inventaire doit répondre, ainsi que celles de sa remise aux agents désignés par Lui,

4° soumettre les vendeurs à l'agrément du ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, ainsi que fixer les conditions et la procédure d'octroi, de refus, de suspension ou de retrait de l'agrément.

Art. 19

La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*.

II. Voorontwerp van wet aangaande de vordering tot staking van de inbreuken op de wet betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen (n° 1717/1)

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 77 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 589, laatste lid, van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Op dezelfde wijze doet hij uitspraak over de vorderingen bepaald bij :

1° artikel 109 van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet,

2° artikel 31 van de wet van 16 februari 1994 tot regeling van het contract tot reisorganisatie en reisbemiddeling,

3° artikel 13 van de wet van ... betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen.

Art. 3

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

II. Avant-projet de loi relative à l'action en cessation des infractions à la loi relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé (n° 1717/1)

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 77 de la Constitution.

Art. 2

L'article 589, dernier alinéa, du Code judiciaire est remplacé par la disposition suivante :

« De la même manière, il statue sur les demandes prévues à :

1° l'article 109 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation,

2° l'article 31 de la loi du 16 février 1994 régissant le contrat d'organisation de voyages et le contrat d'intermédiaire de voyages,

3° l'article 13 de la loi du ... relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE I

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 4 februari 1997 door de minister van Economie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste een maand, van advies te dienen over een ontwerp van wet « betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen », heeft op 14 april 1997 het volgende advies gegeven :

ONDERZOEK VAN HET ONTWERP

Voorafgaande opmerking

Volgens de uitleg van de gemachtigde ambtenaren wordt enerzijds in het ontwerp richtlijn 94/47/EG van het Europees Parlement en van de Raad van 26 oktober 1994 betreffende de bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen omgezet, en bevat dit ontwerp anderzijds bepalingen die rekening houden met de evolutie van de technieken die aangewend worden in het kader van « *timesharing* ».

De genoemde richtlijn heeft volgens hen alleen betrekking op de klassieke techniek van « *timesharing* », die erin bestaat dat er een recht van deeltijds gebruik van één of meer onroerende goederen verworven wordt. Het ontwerp strekt tevens tot het regelen van « het puntenvakantiebezit ». Uit de commentaar bij artikel 2 van het ontwerp blijkt dat « In het kader van het puntenvakantiebezit (...) de verkrijger (...) een gebruiksrecht (verwerft) voor één of meerdere weken niet van een welbepaald onroerend goed maar wel een bepaald aantal punten voor een vastgestelde waarde. Hij benut vervolgens deze punten als een ruilwaarde om verblijven te kiezen waarvan de waarde verschilt naargelang het type en de grootte van de woning, de ligging en de beoogde periode van het jaar of de duur van het verblijf. ».

Volgens de gemachtigde ambtenaren moet dit type overeenkomst opgevat worden als een overeenkomst die een dienstverlening tot voorwerp heeft, die verband houdt met een recht van deeltijds gebruik.

Op de vraag wat de aard is van de diensten die de verkoper daarbij moet verlenen, hebben de gemachtigde ambtenaren erkend dat het bij het puntenvakantiebezit eigenlijk gaat om een recht van deeltijds gebruik van een onroerend goed.

Algemene opmerking

Artikel 3.2 van richtlijn 94/47/EG van 26 oktober 1994, dat bij het ontwerp ten uitvoer wordt gelegd, schrijft voor dat de informatie die de verkoper verplicht moet meedelen aan de verkrijger « integrerend deel uitmaakt » van de overeenkomst. Met die bepaling wil men oneerlijk gedrag van de verkoper voorkomen; zij strekt ertoe hem te dwingen om al wat hij de verkrijger voorstelt als voordelen die voortvloeien uit de overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen, ook waar te maken.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le ministre de l'Economie, le 4 février 1997, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur un projet de loi « relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé », a donné le 14 avril 1997 l'avis suivant :

EXAMEN DU PROJET

Observation préalable

Des explications fournies par les fonctionnaires délégués, le projet transpose, d'une part, la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers et contient, d'autre part, des dispositions tenant compte de l'évolution des techniques mises en œuvre dans le cadre du « *timesharing* ».

La directive précitée ne vise, selon eux, que la technique classique du « *timesharing* » se traduisant par l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou plusieurs biens immobiliers. Le projet entend également réglementer les contrats de type « formules à points ». Il ressort du commentaire de l'article 2 du projet, que « dans le cadre d'un système à points, l'acquéreur acquiert un droit d'utilisation pour une ou plusieurs semaines non pas d'un immeuble bien déterminé, mais bien une certaine quantité de points pour une valeur déterminée. Il utilise ensuite ces points comme monnaie d'échange pour choisir des séjours dont la valeur varie suivant le type et la taille du logement ainsi que sa situation, selon la période visée dans l'année, ou la durée du séjour. ».

De l'avis des fonctionnaires délégués, ce dernier type de contrat doit s'analyser comme un contrat ayant pour objet la prestation d'un service se rapportant à un droit d'utilisation à temps partagé.

Interrogés sur la nature des services que doit fournir le vendeur à cette occasion, les fonctionnaires délégués ont reconnu qu'en réalité même le contrat de type « formule à points » a pour objet un droit d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier.

Observation générale

L'article 3.2 de la directive 94/47/CE du 26 octobre 1994 dont le projet entreprend la mise en œuvre exige que les informations que le vendeur est obligé de communiquer à l'acquéreur fassent « partie intégrante » du contrat. Cette disposition tend à prévenir un comportement déloyal de la part du vendeur; elle cherche à le contraindre à respecter tout ce qu'il aurait pu présenter à l'acquéreur comme des avantages que procure un contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

De zekerste manier om dat doel met het wetsontwerp te bereiken, bestaat erin de verkoper de verplichting op te leggen om de verkrijger een geschreven document te bezorgen waarin alle gegevens genoemd in artikel 4 en in de bijlage bij de richtlijn vermeld worden. Door de overhandiging van dat document zal de verkoper geacht worden de verkrijger een overeenkomst te hebben aangeboden. De verkrijger moet vervolgens nog slechts dat aanbod aanvaarden of daarmee wachten totdat de hem passende wijziging of toevoeging is doorgevoerd.

De Belgische wetgever heeft reeds van zulk een methode gebruik gemaakt in de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet. Het ging toen, zoals nu, om de bescherming van een als kwetsbaar beschouwde partij tegen de risico's waaraan de kunstgrepen van een beroepshandelaar met slechte bedoelingen haar blootstellen.

De gemachtigde ambtenaren hebben ermee ingestemd dat die methode in het ontwerp wordt gebruikt om het doel van artikel 3.2 van de richtlijn, namelijk de bescherming van de verkrijger te verwezenlijken.

In het ontwerp dient met betrekking tot de structuur zelf van de wet zorgvuldig een onderscheid te worden gemaakt tussen dat wat de reclame betreft en dat wat de overeenkomst betreft. Vervolgens dient binnen de regels die betrekking hebben op de overeenkomst, een onderscheid gemaakt te worden tussen de regels betreffende het aanbod en die betreffende de aanvaarding van dat aanbod, die tot het afsluiten van de overeenkomst leidt.

De volgende structuur en de volgende teksten worden voorgesteld :

HOOFDSTUK I

Voorafgaande bepalingen

Dit hoofdstuk zou de artikelen 1, 2 en 3 van het ontwerp omvatten.

HOOFDSTUK II

Reclame

Dit hoofdstuk zou een nieuw artikel 4 bevatten, dat gebaseerd is op de paragrafen 3 en 4 van artikel 6 van het ontwerp en op punt 13° van artikel 5 van het ontwerp.

HOOFDSTUK III

De overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen

Dit hoofdstuk zou een eerste afdeling omvatten met als opschrift « Het aanbod », waarin de artikelen 5 en 6, §§ 1 en 2, van het ontwerp worden samengebracht, en een tweede afdeling met als opschrift « Het afsluiten van de overeenkomst », waarin de artikelen 7, 9, 10, 11 en 12 van het ontwerp worden opgenomen.

Le plus sûr moyen pour que la loi en projet réalise cet objectif est d'imposer au vendeur l'obligation de procurer à l'acquéreur un document écrit où figureront tous les éléments prévus à l'article 4 et à l'annexe de la directive. Par la remise de ce document, le vendeur sera considéré comme ayant fait à l'acquéreur une offre de contrat. L'acquéreur n'aura plus ensuite qu'à accepter cette offre ou à suspendre son acceptation à tels changement ou ajout qui lui conviendraient.

Le législateur belge a déjà recouru à une telle méthode dans la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation. Il s'agissait alors, comme il s'agit maintenant, de protéger une partie considérée comme faible contre le risque auquel pourraient l'exposer les manœuvres d'un professionnel mal intentionné.

Les fonctionnaires délégués ont marqué leur accord pour que le projet adopte cette méthode en vue de réaliser l'objectif de protection de l'acquéreur poursuivi par l'article 3.2. de la directive.

Il convient que le projet distingue soigneusement dans le plan même de la loi ce qui concerne la publicité de ce qui concerne le contrat. Il convient ensuite de séparer parmi les règles ayant trait au contrat, celles dont l'objet est l'offre de celles relatives à l'acceptation de cette offre qui mène à la conclusion du contrat.

Le plan et les textes suivants sont proposés :

CHAPITRE PREMIER

Dispositions préliminaires

Ce chapitre comprendrait les articles 1^{er}, 2 et 3 du projet.

CHAPITRE II

De la publicité

Ce chapitre comprendrait un nouvel article 4, inspiré des paragraphes 3 et 4 de l'article 6 du projet ainsi que du 13° de l'article 5 du projet.

CHAPITRE III

Du contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé

Ce chapitre comprendrait une première section, intitulée « De l'offre », groupant les articles 5 et 6, §§ 1^{er} et 2, du projet ainsi qu'une deuxième section, intitulée « De la conclusion du contrat », englobant les articles 7, 9, 10, 11 et 12 du projet.

HOOFDSTUK IV

Sancties

Dit hoofdstuk zou artikel 4 van het ontwerp en de artikelen 13 en 14 omvatten.

HOOFDSTUK V

Opsporing en vaststelling van strafbare feiten

Dit hoofdstuk zou de artikelen 15, 16 en 17 van het ontwerp omvatten.

HOOFDSTUK VI

Slotbepalingen

Dit hoofdstuk zou de artikelen 18 en 19 van het ontwerp omvatten.

*
* *

Bijzondere opmerkingen

Bij de bepalingen van het ontwerp dienen volgende opmerkingen te worden gemaakt :

HOOFDSTUK I

Bij de indeling van een wet in hoofdstukken moet voorkomen worden dat bepaalde artikelen buiten die indeling vallen.

Van de bepalingen die ingedeeld zijn bij hoofdstuk 1 heeft alleen de bepaling van artikel 3 betrekking op de werkingssfeer van de wet. Het zou dus beter zijn dat hoofdstuk « Voorafgaande bepalingen » te noemen.

Artikel 1

Artikel 1, eerste lid, van het ontwerp bepaalt dat de procedure van het onvolledige bicameralisme bedoeld in artikel 78 van de Grondwet in het onderhavige geval van toepassing is. Artikel 13, eerste lid, van het ontwerp, dat betrekking heeft op de bevoegdheid van de voorzitter van de rechtbank van koophandel om de staking te bevelen van daden die een inbreuk uitmaken op de bepalingen van het ontwerp, dient evenwel te vervallen. Zulk een bepaling valt onder het volledige bicameralisme bedoeld in artikel 77 van de Grondwet.

Voorgesteld wordt dat lid en het tweede lid als volgt te stellen :

« Art. 1. — Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet, met uitzondering van artikel 13, eerste lid, dat een aangelegenheid als bedoeld in artikel 77 van de Grondwet regelt.

Zij geeft uitvoering aan richtlijn 94/47/EG ... ».

CHAPITRE IV

Des sanctions

Ce chapitre comprendrait l'article 4 du projet ainsi que les articles 13 et 14.

CHAPITRE V

De la recherche et de la constatation des infractions

Ce chapitre comprendrait les articles 15, 16 et 17 du projet.

CHAPITRE VI

Des dispositions finales

Ce chapitre comprendrait les articles 18 et 19 du projet.

*
* *

Observations particulières

Les dispositions du projet appellent les observations suivantes :

CHAPITRE I^{er}

La division d'une loi en chapitres doit se faire en évitant que certains articles échappent à cette division.

Des dispositions rangées dans le chapitre 1^{er}, seule celle de l'article 3 concerne le champ d'application de la loi. Mieux vaut donc intituler ce chapitre : Dispositions préliminaires.

Article 1^{er}

L'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, du projet, précise que la procédure bicamérale incomplète visée à l'article 78 de la Constitution est d'application dans le cas d'espèce. Il y a lieu cependant d'omettre l'article 13, alinéa 1^{er}, du projet qui concerne la compétence du président du tribunal de commerce d'ordonner la cessation des actes qui constituent une infraction aux dispositions du projet. Une telle disposition doit faire l'objet de la procédure bicamérale complète visée à l'article 77 de la Constitution.

Il est proposé de rédiger cet alinéa ainsi que le deuxième de la manière suivante :

« Art. 1^{er}. — La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution, à l'exception de l'article 13, alinéa 1^{er}, qui règle une matière visée à l'article 77 de la Constitution.

Elle met en œuvre la directive 94/47/CE ... ».

Art. 3

1. Het hele ontwerp bestaat uit bepalingen die betrekking hebben op overeenkomsten. Zoals aangetoond in de bovenstaande algemene opmerking zijn de bepalingen die betrekking hebben op de « informatie » die verplicht moet worden meegedeeld aan de verkrijger, contractuele bepalingen, vermits in artikel 3.2. van de richtlijn bepaald wordt dat de informatie « integrerend deel uitmaakt » van de overeenkomst.

Daaruit volgt dat de territoriale werkingssfeer van het hele ontwerp bepaald wordt door regels van internationaal privaatrecht die in België van toepassing zijn inzake overeenkomsten. Sinds de inwerkingtreding van de Belgische wet van 14 juli 1987 zijn dat de regels die vastgesteld zijn bij het Verdrag van Rome van 19 juni 1980 inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst. Zij hebben zowel betrekking op de totstandkoming als op de inhoud van de overeenkomst (zie de artikelen 8 en 10).

Het komt niet toe aan de Belgische wetgever om die regels van het Verdrag van Rome uit te leggen; die taak is uitsluitend weggelegd voor de rechtbanken; het komt hem inzonderheid niet toe de kwestie te beslechten of de overeenkomst die bij het ontwerp geregeld wordt, al dan niet als een consumentenovereenkomst in de zin van artikel 5 van het Verdrag van Rome beschouwd moet worden. Dat verdrag heeft trouwens zelf het begrip consumentenovereenkomst ontleend aan het begrip dat bepaald is in artikel 13 van het Verdrag van Brussel van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van buitenlandse vonnissen, waarvan de uitlegging toekomt aan het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen.

De Belgische wetgever mag in principe evenmin eenzijdig afwijken van het Verdrag van Rome door in een bijzondere verwijzingsregel te voorzien voor een welbepaalde overeenkomst zoals die welke het voorwerp uitmaakt van het ontwerp. De Staten kunnen wel afwijken overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van het Verdrag, maar dat kan luidens die tekst alleen na kennisgeving aan en overleg met de andere Staten, binnen welbepaalde termijnen.

De enige afwijking die binnen het normale systeem van verwijzingsregels van het Verdrag van Rome wordt toegestaan, is die waarin artikel 20 van dit Verdrag voorziet. Deze tekst legt de « voorrang van het gemeenschapsrecht » vast, aangezien hij de lidstaten verplicht om de bepalingen die voor bijzondere gebieden zijn neergelegd « in besluiten van de Instellingen van de Europese Gemeenschappen of in ter uitvoering van deze besluiten geharmoniseerde nationale wetgevingen » voorrang te geven op de regels van de overeenkomst.

Het staat vast dat artikel 9 van de richtlijn een dergelijke afwijking bevat; de Staten moeten deze dus ten uitvoer leggen via hun eigen wetgeving. De tweede en derde paragraaf van artikel 3 van het ontwerp komen volledig tegemoet aan die verplichting.

Artikel 3, § 4, van het ontwerp daarentegen, vormt, ofschoon het min of meer gebaseerd is op het voorstel voor een richtlijn van de Raad 92/C 222/05, ingediend door de Commissie op 2 juli 1992, een verwijzingsregel die afwijkt van de regels van het Verdrag en waarvan de uitvaardiging niet door de richtlijn aan de Staten wordt opgelegd. Zulk een afwijking is bijgevolg verboden. Een Staat zou alleen op zijn eentje daartoe het initiatief kunnen nemen

Art. 3

1. Le projet est tout entier constitué de dispositions prises « en matière contractuelle ». Comme il a été montré dans l'observation générale ci-dessus celles de ses dispositions qui visent les « informations » qui doivent être communiquées à l'acquéreur sont des dispositions contractuelles puisqu'il est précisé à l'article 3.2. de la directive qu'elles doivent « faire partie intégrante » du contrat.

Il en résulte que le champ d'application dans l'espace de tout le projet est fixé par les règles de droit international privé applicables en Belgique en matière de contrats. Ces règles sont, depuis l'entrée en vigueur de la loi belge du 14 juillet 1987, celles qui ont été établies par la Convention de Rome du 19 juin 1980 sur la loi applicable aux obligations contractuelles. Elles concernent la formation comme le contenu du contrat (voir les articles 8 et 10).

Il n'appartient pas au législateur belge d'interpréter ces règles de la Convention de Rome, cette tâche est réservée aux tribunaux; il ne lui appartient notamment pas de trancher la question si le contrat que le projet organise doit ou non être considéré comme un contrat de consommation au sens de l'article 5 de la Convention de Rome. Cette dernière a d'ailleurs elle-même emprunté la notion de contrat de consommation à celle qu'établit l'article 13 de la Convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 sur la compétence judiciaire et l'exécution des jugements étrangers, dont l'interprétation appartient à la Cour de justice des communautés européennes.

Le législateur belge ne peut pas non plus, en principe, déroger unilatéralement à la Convention de Rome, en établissant une règle de conflit spéciale pour un contrat particulier comme celui qui fait l'objet du projet. Une possibilité de dérogation de la part des Etats existe bien selon les termes de l'article 23 de la Convention, mais ce texte l'encadre dans une procédure de publicité, de consultation et de concertation entre Etats, assortie de délais précis.

La seule dérogation permise au jeu normal des règles de conflit de lois portées par la Convention de Rome est celle qui est prévue par l'article 20 de celle-ci. Ce texte établit la « priorité du droit communautaire » puisqu'il oblige les Etats membres à faire prévaloir sur les règles de la convention les dispositions qui, dans des matières particulières, sont contenues « dans les actes émanant des institutions des Communautés européennes ou dans les législations nationales harmonisées en exécution de ces actes. ».

C'est assurément une dérogation de ce type qu'établit l'article 9 de la directive; les Etats doivent donc la mettre en œuvre par leur législation propre. Les paragraphes 2 et 3 de l'article 3 du projet exécutent parfaitement cette obligation.

En revanche, l'article 3, § 4, du projet, bien qu'il soit plus ou moins inspiré par la proposition de directive du Conseil 92/C 222/05 présentée par la Commission le 2 juillet 1992, constitue, pour sa part, une règle de conflit dérogeant aux règles de la Convention, et que la directive n'invite pas les Etats à prendre. Une telle dérogation est donc interdite. Un Etat n'aurait pu, à lui seul, en prendre l'initiative qu'en recourant à la procédure prévue à l'article 23 de la Conven-

door gebruik te maken van de procedure waarin artikel 23 van het Verdrag van Rome voorziet. Welnu, België heeft die procedure nog niet eens opgestart. Artikel 3, § 4, moet bijgevolg vervallen.

Artikel 3, § 1, is geen verwijzingsregel, maar een regel die strekt tot de onmiddellijke eenzijdige toepassing van de Belgische wet onder de voorwaarden die daarin zijn bepaald, namelijk : de overeenkomst wordt in België afgesloten en de verkrijger heeft zijn gewone verblijfplaats in België. Een dergelijke bepaling van zuiver bijzonder dwingend recht uitgaande van een lidstaat van de Europese Gemeenschap om te beletten dat de wetten van de andere lidstaten gewoon van toepassing zijn, is alleen gewettigd wanneer de desbetreffende materiaalrechtelijke norm een bijzonder dwingend karakter heeft ⁽¹⁾. Niets wijst er in het onderhavige geval echter op dat het hier om zo'n norm gaat; dat kan zelfs des te moeilijker beweerd worden aangezien de hoofdinhoud van de ontworpen wet voor het grootste deel, zoals het behoort, ingegeven is door de richtlijn, en de regels die de Staten luidens de richtlijn dienen uit te vaardigen, hierin geen bijzonder dwingend karakter hebben gekregen.

Bovendien zou België met zulk een regel van bijzonder dwingend contractueel recht de toepassing van de regel van internationaal privaatrecht die is neergelegd in artikel 3, § 3, belemmeren. Welnu, zoals zo-even is gezegd, mag België de toepassing daarvan uiteraard niet in het gedrang brengen, aangezien deze regel zelf vereist wordt bij de richtlijn. De memorie van toelichting probeert deze tegenstrijdigheid tussen de eerste en derde paragraaf te verantwoorden door te bepalen dat de tweede, derde en vierde paragraaf alleen « de afgesloten overeenkomsten beogen en niets te maken hebben met de precontractuele fase », waarbij deze laatste wellicht, voor de stellers van het ontwerp, geregeld wordt door de eerste paragraaf. Dat onderscheid mag niet gemaakt worden want houdt een schending in van artikel 3.2. van de richtlijn, luidens hetwelk de informatie die vóór iedere overeenkomst meegegeeld moet worden « integrerend deel uitmaakt van de overeenkomst », wanneer deze wordt afgesloten ⁽²⁾.

2. Rekening houdend met de algemene opmerking wordt paragraaf 5 van artikel 3 geschrapt.

Art. 4

Deze bepaling wordt verplaatst naar « Hoofdstuk IV — Sancties ».

Art. 4 (nieuw)

Deze bepaling wordt gesteld als volgt :

« Art. 4. — Iedere reclame met betrekking tot de onroerende goederen die het voorwerp kunnen uitmaken van een recht van deeltijds gebruik geeft aan op welke wijze het in artikel 5 bedoelde document met het aanbod verkregen kan worden en hoe bijkomende informatie verkregen kan worden.

⁽¹⁾ Zie de laatste alinea van het rapport betreffende het Verdrag van Rome van Mario Giuliano en Paul Lagarde over artikel 23 (Gedr. St. Senaat, 362 (1985-1986) n° 1, blz. 70).

⁽²⁾ Zie wat dat betreft de bovenstaande algemene opmerking.

tion de Rome. Or la Belgique n'a même pas entamé cette procédure. L'article 3, § 4, doit donc être omis.

Quant à l'article 3, § 1^{er}, il est, non une règle de conflit de lois, mais une règle d'application immédiate unilatérale de la loi belge dans les conditions qu'il fixe, à savoir : la conclusion du contrat en Belgique et la résidence habituelle en Belgique de l'acquéreur. Une telle disposition de pure police de la part d'un Etat membre de la Communauté européenne en vue de contrecarrer l'empire normal des lois des autres Etats membres ne se justifie que lorsque la règle de droit matériel en cause revêt un caractère absolument impératif ⁽¹⁾. Rien ne permet en l'occurrence d'affirmer un tel caractère; il est même d'autant moins possible d'y prétendre que la plus grande part de la substance de la loi en projet est, comme il se doit, dictée par la directive, et que celle-ci n'a, de toute évidence, pas imprimé un caractère de loi de police aux règles qu'elle invite les Etats à prendre.

Du reste, par une telle règle de police contractuelle, la Belgique ferait obstacle à l'application de la règle de droit international privé déposée dans l'article 3, § 3. Or, comme il vient d'être dit cette dernière règle étant elle-même exigée par la directive, la Belgique ne peut évidemment pas en compromettre l'application. L'exposé des motifs tente de justifier cette antinomie entre le paragraphe 1^{er} et le paragraphe 3 en précisant que les paragraphes 2, 3 et 4 visent seulement « les contrats conclus et ne s'attachent pas à la phase précontractuelle », cette dernière étant sans doute, dans l'esprit des auteurs du projet, régie par le paragraphe 1^{er}. Cette distinction ne peut être faite car elle méconnaît l'article 3.2. de la directive selon lequel les informations qui doivent être communiquées avant tout contrat « font partie intégrante du contrat », lorsque celui-ci vient à être conclu ⁽²⁾.

2. Le paragraphe 5 de l'article 3 sera supprimé compte tenu de l'observation générale.

Art. 4

Cette disposition sera déplacée dans le « Chapitre IV — Des sanctions ».

Art. 4 (nouveau)

Cette disposition sera rédigée comme suit :

« Art. 4. — Toute publicité relative aux immeubles pouvant faire l'objet d'un droit d'utilisation à temps partagé indique les modalités nécessaires à l'obtention du document contenant l'offre visée à l'article 5 ainsi que la manière de recevoir des informations complémentaires.

⁽¹⁾ Voir le dernier alinéa du rapport sur la Convention de Rome de Mario Giuliano et Paul Lagarde consacré à l'article 23, Pasinomie, 1987, p. 1324).

⁽²⁾ Voir à cet égard l'observation générale ci-dessus.

De reclame vermeldt tevens duidelijk het voorwerp van het recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen. ».

Art. 5

1. Artikel 5 van het ontwerp heeft tot doel de verkrijger te beschermen door te bepalen dat de verkoper een document dat een aanbod bevat moet overleggen met verplichte informatie over verscheidene aspecten. Vreemd genoeg wordt in dat artikel niet bepaald dat informatie moet worden verstrekt over het onroerend goed, de hypothecaire situatie ervan of de reeds bestaande zakelijke rechten die het gebruik ervan rechtstreeks kunnen beïnvloeden : vruchtgebruik, oppervlakte enz. Het ontwerp moet in die inlichtingen voorzien, ook al worden ze niet in de om te zetten richtlijn vermeld.

2. Volgens de uitleg van de gemachtigde ambtenaren is punt 12° gebaseerd op de wet van 16 februari 1994 tot regeling van het contract tot reisorganisatie en reisbemiddeling en inzonderheid op artikel 37 dat reisorganisatoren en reisbemiddelaars ertoe verplicht een verzekering af te sluiten voor hun mogelijke professionele aansprakelijkheid jegens reizigers. De voorwaarden van die verzekering zijn vastgesteld bij koninklijk besluit van 1 februari 1995.

Punt 12° is heel wat minder duidelijk, aangezien daarin niet de aard wordt bepaald van de waarborgen die de verkopers moeten bieden. Uit artikel 12 van het ontwerp blijkt dat de Koning de vorm, de omvang en de nadere regels voor die waarborgen of « zekerheden » moet bepalen.

In de wet zelf moet op zijn minst worden bepaald wat die waarborgen precies inhouden.

Punt 12° moet dus worden herzien of moet vervallen.

3. Onder voorbehoud van bovenvermelde opmerkingen behoort die bepaling als volgt te worden gesteld :

« Art. 5. — Het aanbod van de verkoper moet schriftelijk worden opgesteld en moet gratis aan de verkrijger worden toegezonden.

Het aanbod moet een nauwkeurige opgave bevatten van de volgende aspecten :

- 1° ...;
- 2° ...;
- 3° ...;
- 4° ...;
- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- 5° ...;
- 6° ...;
- 7° ...;
- 8° ...;
- 9° ...;
- 10° ...;

11° het recht van de verkrijger om overeenkomstig artikel 8 van de overeenkomst af te zien en de wijze waarop dat recht moet worden uitgeoefend; in voorkomend geval, informatie over de wijze waarop kan worden afgezien van de kredietovereenkomst die verbonden is aan de overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen als de verkrijger van de laatstgenoemde overeenkomst afziet;

12° de duidelijke opgave van de periode of de periodes van het jaar waarin het in de overeenkomst bedoelde recht

La publicité mentionne également clairement l'objet du droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé. ».

Art. 5

1. L'article 5 du projet entend assurer la protection de l'acquéreur en imposant un document d'offre contenant obligatoirement diverses informations. Mais, curieusement, il ne prévoit aucune information relative à l'immeuble ni quant à sa situation hypothécaire ni quant aux droits réels déjà existants et susceptibles d'affecter directement son utilisation : usufruit, superficie, etc. Même si la directive à transposer ne mentionne pas ces renseignements, il convient de les prévoir dans le projet.

2. Des explications fournies par les fonctionnaires délégués, le 12° s'inspire de la loi du 16 février 1994 régissant le contrat d'organisation de voyages et le contrat d'intermédiaire de voyages et, plus particulièrement, de l'article 37 qui oblige les organisateurs et les intermédiaires de voyages à souscrire une assurance couvrant leur responsabilité professionnelle envers les voyageurs. Par un arrêté royal du 1^{er} février 1995, le Roi a déterminé les conditions de cette assurance.

Le 12° est loin d'être aussi précis, en s'abstenant de définir la nature des garanties que devraient fournir les vendeurs. Il résulte de l'article 12 du projet que c'est le Roi qui doit déterminer la forme, l'étendue et les modalités de ces garanties ou « sûretés ».

Il convient à tout le moins d'identifier dans la loi elle-même la nature exacte de ces garanties.

Le 12° doit donc être revu ou omis.

3. Sous réserve des observations formulées ci-avant, il convient de rédiger cette disposition de la manière suivante :

« Art. 5. — L'offre faite par le vendeur doit être écrite et adressée gratuitement à l'acquéreur.

L'offre comprend obligatoirement des indications précises sur les éléments suivants :

- 1° ...;
- 2° ...;
- 3° ...;
- 4° ...;
- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- 5° ...;
- 6° ...;
- 7° ...;
- 8° ...;
- 9° ...;
- 10° ...;

11° le droit pour l'acquéreur de renoncer au contrat conformément à l'article 8 et les modalités de mise en œuvre de ce droit; le cas échéant, des informations sur les modalités de renonciation au contrat de crédit lié au contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé en cas de renonciation à ce dernier;

12° l'indication claire de la ou des périodes de l'année pendant lesquelles le droit objet du contrat peut être exercé

kan worden uitgeoefend en dit voor de volledige duur van de overeenkomst; de datum of de data vanaf welke de verkrijger het in de overeenkomst bedoelde recht voor het eerst kan uitoefenen;

13° de vermelding dat de verkrijging geen andere kosten, lasten of verplichtingen meebrengt dan die welke uitdrukkelijk in de overeenkomst zijn bepaald. ».

3. Op basis van de opmerking onder artikel 7 kunnen de stellers van het ontwerp oordelen of het wenselijk is artikel 5 aan te vullen met een 14° dat als volgt kan worden gesteld :

« 14° de opgave van de vormvoorschriften die moeten worden nageleefd om de overeenkomst tegen derden te kunnen inroepen en de kosten van die openbaarmaking. ».

Art. 6

Deze bepaling behoort als volgt te worden gesteld :

« Art. 6. — § 1. Een eenzijdige wijziging van het in artikel 5 bedoelde aanbod mag alleen voortvloeien uit omstandigheden buiten de wil van de verkoper om. Die wijziging moet onmiddellijk aan de verkrijger worden medegedeeld voordat het aanbod overeenkomstig artikel 7 wordt ondertekend.

Als de verkrijger met de wijziging instemt, moet een aanhangsel van het oorspronkelijke aanbod worden opgesteld waarin de aangebrachte wijziging en de weerslag ervan op de in artikel 5, 8°, bedoelde prijs worden vermeld.

§ 2. De verkrijger bepaalt in welke taal het aanbod wordt opgesteld. Daartoe kiest hij één van de officiële talen van de Europese Unie die tevens één van de talen is van de Staat waar hij verblijft of waarvan hij onderdaan is. ».

Art. 7

1. Deze bepaling behoort als volgt te worden geredigeerd :

« Art. 7. — § 1. De overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen komt tot stand door de ondertekening van het aanbod, bedoeld in artikel 5.

De verkrijger moet zijn handtekening laten voorafgaan door de met de hand voluit geschreven vermelding « gelezen en goedgekeurd ». Tevens moet hij er de met de hand geschreven vermelding van de datum en van de precieze plaats van de ondertekening van de overeenkomst op aanbrengen.

§ 2. De verkoper bezorgt de verkrijger, bij de ondertekening van de overeenkomst, een eensluidende vertaling ervan in één van de officiële talen van de Staat waar het onroerend goed gelegen is. ».

2. Volgens artikel 2, 1°, van het ontwerp slaat « overeenkomst » op elke overeenkomst of groep overeenkomsten waarbij een zakelijk recht of enig ander recht op het gebruik van een of meer onroerende goederen ontstaat of wordt overgedragen.

Aangezien de overeenkomst betrekking kan hebben op een zakelijk recht, moet rekening worden gehouden met artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851 dat bepaalt dat alle akten tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten moeten worden overgeschreven in een register op het kantoor van bewaring der hypotheken.

Artikel 2 van de hypotheekwet bepaalt dat die akten authentiek moeten zijn.

et ce pour toute la durée du contrat; la ou les dates à partir desquelles l'acquéreur peut, pour la première fois, exercer le droit objet du contrat;

13° l'indication que l'acquisition n'entraîne pas de frais, de charges ou d'obligations autres que ceux qui sont expressément stipulés dans le contrat. ».

3. Compte tenu de l'observation formulée sous l'article 7, les auteurs du projet apprécieront l'opportunité de compléter l'article 5 par un 14° qui pourrait être rédigé comme suit :

« 14° l'indication des formalités à accomplir de manière à rendre opposables aux tiers la convention intervenue et le coût de cette publicité. ».

Art. 6

Cette disposition sera rédigée de la manière suivante :

« Art. 6. — § 1^{er}. Toute modification unilatérale apportée à l'offre visée à l'article 5, ne peut résulter que de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur. Celle-ci doit être immédiatement communiquée à l'acquéreur, avant la signature de l'offre conformément à l'article 7.

Si l'acquéreur accepte la modification, il y a lieu d'établir un avenant à l'offre initiale dans lequel figure la modification apportée et son incidence sur le prix visé à l'article 5, 8°.

§ 2. L'offre est rédigée dans une des langues qui, parmi les langues officielles de l'Union européenne, est, au choix de l'acquéreur, une des langues de l'Etat dans lequel il réside ou dont il est ressortissant. ».

Art. 7

1. Cette disposition sera rédigée de la manière suivante :

« Art. 7. — § 1^{er}. Le contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé est conclu par la signature du document contenant l'offre visée à l'article 5.

L'acquéreur doit faire précéder sa signature de la mention manuscrite et en toutes lettres : « lu et approuvé ». Il doit y apporter également la mention manuscrite de la date et du lieu précis de la signature du contrat.

§ 2. Le vendeur remet à l'acquéreur, au moment de la signature du contrat, une traduction conforme de celui-ci, dans une des langues officielles de l'Etat où est situé l'immeuble. ».

2. L'article 2, 1°, du projet désigne par « contrat » tout contrat ou groupe de contrats par lequel un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un ou de plusieurs immeubles, est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert.

Dès lors que l'objet du contrat peut être un droit réel, il y a lieu d'avoir égard à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, qui impose la transcription de tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers dans le registre de la conservation des hypothèques.

L'article 2 de la loi hypothécaire impose la forme authentique à ces actes.

Voor onroerende goederen in het buitenland worden de vormvoorschriften betreffende de openbaarmaking door de buitenlandse wet bepaald.

Art. 8

Aangezien deze bepaling in de artikelen 6 en 7 van het ontwerp is verwerkt, is er geen reden om haar te behouden.

Nieuw art. 8

Deze bepaling vervangt artikel 9 van het ontwerp.

Aangezien de afdeling wetgeving uitgaat van artikel 17 van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet en de gemachtigde ambtenaren daarmee hebben ingestemd, hoeft niet langer in de mogelijkheid te worden voorzien dat de verkrijger van de overeenkomst kan afzien als die niet alle, in artikel 5 vermelde inlichtingen bevat. Zolang die inlichtingen niet volledig zijn, kan de overeenkomst immers niet tot stand komen.

Artikel 9 van het ontwerp, dat artikel 8 wordt, behoort als volgt te worden gesteld :

« Art. 8. — § 1. Onverminderd de toepassing van de gemeenrechtelijke regels inzake overeenkomsten heeft de verkrijger het recht van de overeenkomst af te zien binnen een termijn van vijftien werkdagen die ingaat op de dag na die waarop beide partijen de overeenkomst hebben ondertekend, zonder dat hij daartoe een reden moet opgeven.

§ 2. De verkrijger die het in paragraaf 1 bepaalde recht wil uitoefenen, moet de verkoper daarvan per aangetekende brief op de hoogte brengen voordat de termijn verstreken is.

De termijn wordt geacht te zijn nageleefd indien de kennisgeving voor het verstrijken van die termijn is verzonden.

Om dit recht uit te oefenen behoeven geen kosten of vergoedingen te worden betaald.

§ 3. Er mag geen voorschot of betaling, in welke vorm ook, van de verkrijger worden geëist of aanvaard voordat de termijn is verstreken waarin hij het in paragraaf 1 bepaalde recht kan uitoefenen. ».

Art. 10 en 11

Die artikelen worden respectievelijk de artikelen 9 en 10.

Art. 12 (dat artikel 11 wordt)

Volgens de gemachtigde ambtenaren is het woord « zekerheden » in de paragrafen 2 en 3 niet geschikt en moet het vervallen.

Nieuw art. 12

Artikel 4 van het ontwerp kan beter in hoofdstuk IV betreffende de sancties worden ingevoegd. Het wordt dan het nieuwe artikel 12. Die bepaling wordt als volgt gesteld :

« Art. 12. — Verboden en van rechtswege nietig is :

1° ...;

2° ...».

Pour les immeubles situés à l'étranger, la loi étrangère détermine les formes de publicité à respecter.

Art. 8

Cette disposition ayant été intégrée dans les articles 6 et 7 du projet, il n'y a pas lieu de la maintenir.

Art. 8 (*nouveau*)

Cette disposition remplace l'article 9 du projet.

Compte tenu de l'option retenue par la section de législation s'inspirant de l'article 17 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation et de l'accord donné à celle-ci par les fonctionnaires délégués, il n'y a plus lieu de reconnaître une faculté de renonciation au contrat lorsque celui-ci ne contient pas toutes les informations prévues à l'article 5. En effet, tant que ces informations ne sont pas complètes, le contrat ne peut être conclu.

L'article 9 du projet devenant l'article 8 sera rédigé de la manière suivante :

« Art. 8. — § 1^{er}. Sous réserve de l'application des règles de droit commun régissant les contrats, l'acquéreur a le droit de renoncer au contrat, sans indiquer de motif, dans un délai de quinze jours ouvrables à compter du lendemain du jour de la signature du contrat par les deux parties.

§ 2. L'acquéreur qui entend exercer le droit prévu au paragraphe 1^{er}, doit le notifier au vendeur, par lettre recommandée, avant l'expiration du délai.

Le délai est réputé respecté si la notification a été expédiée avant l'expiration de celui-ci.

L'exercice de ce droit n'est assorti du paiement d'aucun frais ni indemnité.

§ 3. Aucun acompte ni paiement ne peut, sous quelque forme que ce soit, être exigé ou accepté de l'acquéreur avant l'expiration du délai dont il dispose pour exercer le droit visé au paragraphe 1^{er}. ».

Art. 10 et 11

Ces articles deviennent respectivement les articles 9 et 10.

Art. 12 (devenant l'article 11)

De l'avis des fonctionnaires délégués, le terme « sûretés » reproduit dans les paragraphes 2 et 3, est inadéquat et doit être supprimé.

Art. 12 (*nouveau*)

Il convient d'insérer l'article 4 du projet dans le chapitre IV consacré aux sanctions, en le transformant en un nouvel article 12. Cette disposition sera rédigée de la manière suivante :

« Art. 12. — Est interdite et nulle de plein droit :

1° ...;

2° ...».

Art. 13

1. Voor het eerste lid van die bepaling wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 1 van het ontwerp.

2. Het onderzochte artikel kan beter als volgt worden gesteld :

« Art. 13. — De vordering tot staking wordt ingesteld op verzoek van :

1° ...;

2° ...;

3° ...;

4° ... voor zover zij voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 98, § 1, 4, van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

In afwijking van de artikelen 17 en 18 van het Gerechtelijk Wetboek kunnen de verenigingen bedoeld in het eerste lid, 3° en 4°, in rechte optreden

De artikelen 99 en 100 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument zijn mede van toepassing op de in het eerste lid bedoelde vordering tot staking. ».

Art. 15

Aangezien in het derde lid wordt verwezen naar de bepalingen van de voormelde wet van 14 juli 1991 die betrekking hebben op de opsporing en vaststelling van strafbare feiten, kan het tweede lid vervallen, aangezien die bepaling ook in artikel 113 van de voormelde wet is opgenomen.

In het derde lid dient evenwel te worden verduidelijkt naar welke bepalingen van de voormelde wet van 14 juli 1991 de steller van het ontwerp wil verwijzen.

Art. 18

1. Wat paragraaf 1 betreft, is het wel aanvaardbaar dat de Koning de ontworpen wet kan wijzigen om haar in overeenstemming te brengen met latere wijzigingen van de voormelde richtlijn 94/47/EG, maar niet dat hij die bevoegdheid krijgt « om de tekortkoming van België te verhelpen ten aanzien van de omzetting van de richtlijn ... ». De Belgische wetgever moet de communautaire regels immers correct omzetten.

2. De bevoegdheid die in paragraaf 2, 1°, aan de Koning wordt verleend, is te vaag. Aangezien het gaat om beperkingen van de contractuele vrijheid moet de wetgever die beperkingen afbakenen.

3. De bevoegdheid die in paragraaf 2, 4, aan de Koning wordt verleend, is eveneens te ruim. Zo moeten de erkenningsvoorwaarden door de wetgever worden bepaald.

Art. 19

Met het oog op de rechtszekerheid zou het beter zijn de datum van inwerkingtreding van de ontworpen wet te koppelen aan die van de ontworpen wet tot wijziging van artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek (ontwerp n° L. 26.046/2).

Artikel 19 van het ontwerp kan als volgt worden gesteld :

« Art. 19. — Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin zij in het *Belgisch*

Art. 13

1. Il est renvoyé aux commentaires de l'article 1^{er} du projet pour l'alinéa 1^{er} de cette disposition.

2. L'article examiné sera rédigé comme suit :

« Art. 13. — L'action en cessation est formée à la demande :

1° ...;

2° ...;

3° ...;

4° ... pour autant qu'elle réponde aux conditions fixées par l'article 98, § 1^{er}, 4, de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

Par dérogation aux dispositions des articles 17 et 18 du Code judiciaire, les associations visées à l'alinéa 1^{er}, 3° et 4°, peuvent agir en justice ...

Les articles 99 et 100 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur sont applicables à l'action en cessation visée à l'alinéa 1^{er}. ».

Art. 15

Compte tenu du renvoi fait par l'alinéa 3, aux dispositions de la loi du 14 juillet 1991 précitée, relatives à la recherche et à la constatation des infractions, le deuxième alinéa peut être omis, cette disposition étant également reproduite dans l'article 113 de la loi précitée.

Dans le troisième alinéa, il y aurait lieu cependant de préciser les dispositions de la loi du 14 juillet 1991 précitée auxquelles l'auteur du projet entend faire référence.

Art. 18

1. Au paragraphe 1^{er}, s'il est admissible d'habiliter le Roi à modifier la loi en projet pour la mettre en conformité avec les modifications ultérieures que pourrait subir la directive 94/47/CE, précitée, il est, en revanche, inadmissible de lui reconnaître ce pouvoir au motif qu'il conviendrait de « remédier à un manquement de la Belgique quant à la transposition de la directive ... », le législateur belge doit en effet transposer correctement les normes communautaires.

2. L'habilitation au Roi prévue au paragraphe 2, 1°, est trop imprécise. S'agissant de restrictions à la liberté contractuelle, il convient que le législateur en définisse les contours.

3. L'habilitation au Roi prévue au paragraphe 2, 4°, est également trop large. Ainsi, les conditions de l'agrément doivent être fixées par le législateur.

Art. 19

Dans un souci de sécurité juridique, il conviendrait de lier la date d'entrée en vigueur de la loi en projet avec celle de la loi en projet modifiant l'article 589 du Code judiciaire (projet n° L. 26.046/2).

L'article 19 du projet pourrait être rédigé comme suit :

« Art. 19. — La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours du-

Staatsblad is bekendgemaakt, behalve indien de wet van ... tot wijziging van artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek nog niet in werking is getreden; in dat geval wordt de inwerkingtreding van deze wet uitgesteld tot op de datum van inwerkingtreding van de voormelde wet. ».

Slotopmerkingen

1. Er is alleen grond om een artikel in paragrafen in te delen wanneer verscheidene leden worden gegroepeerd.

De opmerking geldt voor de artikelen 3, 12, 14 en 18.

2. De streepjes behoren te worden vervangen door 1°, 2°, 3° enz.

De opmerking geldt voor de artikelen 4, 10 en 14.

3. De Nederlandse tekst van het ontwerp is voor verbetering vatbaar. De volgende taalopmerkingen worden gegeven onder voorbehoud van de hierboven gemaakte opmerkingen.

In artikel 1 schrijve men « de bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft », zoals in het opschrift van de Europese richtlijn. Dezelfde opmerking geldt voor artikel 2, 7°.

In artikel 2, 1°, is er een discrepantie tussen de Nederlandse en de Franse tekst, in die zin dat de woorden « *ou d'un engagement de transfert* » niet in het Nederlands zijn vertaald. Men schrijve bijgevolg : « of wordt overgedragen of het voorwerp uitmaakt van een verbintenis tot overdracht ».

Bovendien dient het woord « tenminste » vervangen te worden door de woorden « ten minste » en de woorden « globale prijs » door het woord « totaalprijs ».

Artikel 2, 4°, zou beter gesteld worden als volgt : « (...) doet ontstaan, overdraagt of zich ertoe verbindt dit over te dragen; ».

In artikel 2, 7°, schrijve men « richtlijn 94/47/EG » in plaats van « de richtlijn 94/47/EG ».

In artikel 3, §§ 2, 3 en 4, schrijve men « privaatrecht » in één woord en « geniet de verkrijger, (...), de bescherming » in plaats van « geniet de verkrijger, (...), van de bescherming ».

In artikel 3, § 4, dienen de woorden « een reclame » bovendien vervangen te worden door het woord « reclame ».

In artikel 5, 2°, schrijve men « voorwaarden voor de uitoefening van dat recht zijn » in plaats van « uitoefeningsvoorwaarden zijn van dat recht »; in artikel 5, 7°, schrijve men « onder meer » in plaats van « ondermeer » en « sancties in geval van te late betaling ... » in plaats van « van sancties in geval van laattijdige betaling ... »; in artikel 5, 10°, schrijve men « en/of wederverkoop zal worden verwezenlijkt, alsmede informatie over onzekere elementen die eigen zijn aan ... » in plaats van « of wederverkoop zal verwezenlijkt worden, alsmede informatie over onzekere elementen, die eigen zijn aan ... ».

In artikel 10, dat artikel 9 wordt, zou het raadzaam zijn de woorden « Wanneer hij zich beroept op het recht ... » te vervangen door de woorden « Wanneer hij het recht uitoefent ... » en de woorden « het recht, waarover de overeenkomst gaat, » te vervangen door de woorden « het in de overeenkomst bedoelde recht »; voorts schrijve men in het gehele ontwerp « regels » in plaats van « modaliteiten ».

In artikel 11, dat artikel 10 wordt, schrijve men « de financiering ervan » in plaats van « van zijn financiering ».

Artikel 12, dat artikel 11 wordt, kan beter als volgt worden gesteld :

quel elle aura été publiée au *Moniteur belge* sauf si la loi du ... modifiant l'article 589 du Code judiciaire n'est pas encore entrée en vigueur auquel cas l'entrée en vigueur de la présente loi est reportée à la date d'entrée en vigueur de la loi précitée. ».

Observations finales

1. La division d'un article en plusieurs paragraphes ne se justifie que lorsqu'il y a lieu de grouper plusieurs alinéas.

L'observation vaut pour les articles 3, 12, 14 et 18.

2. Il convient de remplacer les tirets par 1°, 2°, 3°, etc

L'observation vaut pour les articles 4, 10 et 14.

3. Le texte néerlandais du présent avis devrait être rédigé en tenant compte des observations qui sont faites dans la version néerlandaise du présent avis.

« § 1. De verkoper biedt redelijkerwijze voldoende waarborgen dat hij zijn verplichtingen jegens de verkrijger zal nakomen.

§ 2. De Koning bepaalt de vorm en de omvang van, alsook de nadere regels betreffende de waarborgen die de verkoper moet bieden ter nakoming van zijn verplichtingen jegens de verkrijger.

§ 3. De verkopers moeten de door de Koning aangegeven ambtenaren volgens de door Hem bepaalde regels het bewijs leveren dat die waarborgen bestaan. ».

In artikel 14, § 1, schrijve men « artikelen 5 tot 11 » in plaats van « artikels 5 tot 11 » en « de door de Koning vastgestelde besluiten tot uitvoering van ... » in plaats van « de besluiten door de Koning genomen ter uitvoering van ... »; in artikel 14, § 2, schrijve men « met inbegrip van hoofdstuk VII en artikel 85 » in plaats van « met inbegrip van hoofdstuk VII en van artikel 85, » en « de strafbare feiten » in plaats van « de inbreuken ».

In artikel 15 schrijve men « de bij deze wet bepaalde strafbare feiten » in plaats van « de door deze wet voorziene inbreuken ».

In artikel 16, eerste lid, schrijve men « de Minister tot wiens bevoegdheid Economische Zaken behoort » in plaats van « de Minister die de Economische Zaken tot zijn bevoegdheid heeft »; in artikel 16, tweede lid, schrijve men « per aangetekende brief » in plaats van « met een aangetekende brief » en « welke » in plaats van « dewelke ».

In artikel 17, eerste lid, schrijve men « na inzage van » in plaats van « op inzage van », alsook « opgesteld » in plaats van « opgemaakt »; in artikel 17, tweede lid, schrijve men « betalings- en inningsregeling » in plaats van « modaliteiten van betaling en inning ».

Artikel 18, 2°, kan beter als volgt worden gesteld : « de verkoper ertoe verplichten een inventaris van de onroerende goederen op te maken die de verkrijger kan inkijken, »; in 3° schrijve men : « de voorwaarden en nadere regels bepalen, ... aan de door Hem aangewezen ambtenaren, ».

De kamer was samengesteld uit

HH. :

J.-J. STRYCKMANS, *kamervoorzitter*;

Y. KREINS,
P. HANSE, *staatsraden*;

J. DE GAVRE,
P. GOTHOT, *assessoren van de afdeling wetgeving*;

Mevr. :

J. GIELISSEN, *griffier*.

Het verslag werd uitgebracht door de heer M. PAUL, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door mevrouw P. VANDERNACHT, adjunct-referendaris.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J.-J. STRYCKMANS.

De Griffier,

J. GIELISSEN

De Voorzitter,

J.-J. STRYCKMANS

La chambre était composée de

MM. :

J.-J. STRYCKMANS, *président de chambre*;

Y. KREINS,
P. HANSE, *conseillers d'Etat*;

J. DE GAVRE,
P. GOTHOT, *assesseurs de la section de législation*;

Mme :

J. GIELISSEN, *greffier*.

Le rapport a été présenté par M. M. PAUL, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par Mme P. VANDERNACHT, référendaire adjoint.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. STRYCKMANS.

Le Greffier,

J. GIELISSEN

Le Président,

J.-J. STRYCKMANS

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE II

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 4 februari 1997 door de minister van Economie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste een maand, van advies te dienen over een wetsontwerp « tot wijziging van artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek », heeft op 14 april 1997 het volgend advies gegeven :

ONDERZOEK VAN HET ONTWERP

Voordrachtformulier

Daar het gaat om een wetsontwerp waarop de procedure van het volledige bicameralisme van toepassing is, als bedoeld in artikel 77 van de Grondwet, kan het ofwel in de Kamer van volksvertegenwoordigers ofwel in de Senaat worden ingediend.

Bijgevolg dienen in het indieningsbesluit de woorden « en in te dienen bij de Kamer van volksvertegenwoordigers » te vervallen.

Bepalend gedeelte

Art. 2

Omdat de steller van het ontwerp ernaar streeft de formele inrichting van artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek te herzien, wordt voorgesteld dit artikel als volgt te stellen :

« Art. 2. — Artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 4 december 1990, 12 juni en 14 juli 1991, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 589. — De voorzitter van de rechtbank van koophandel doet uitspraak over de vorderingen als bedoeld :

a) in de artikelen 95 en 97 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument, overeenkomstig de voorschriften vastgesteld in de artikelen 98 tot 100 van die wet;

b) in artikel 220 van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten, overeenkomstig artikel 221 van deze wet;

c) in artikel 109 van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet;

d) in artikel 31 van de wet van 16 februari 1994 tot regeling van het contract tot reisorganisatie en reisbemiddeling;

e) in artikel 13 van de wet van ... betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen. ». ».

Art. 3

Er wordt verwezen naar de commentaar bij de bepaling waarbij de inwerkingtreding van het ontwerp n° L. 26.045/2 wordt vastgesteld.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT II

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le ministre de l'Economie, le 4 février 1997, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur un projet de loi « modifiant l'article 589 du Code judiciaire », a donné le 14 avril 1997 l'avis suivant :

EXAMEN DU PROJET

Proposant

S'agissant d'un projet de loi soumis à la procédure bicamérale complète, visée à l'article 77 de la Constitution, il peut être déposé soit à la Chambre des représentants, soit au Sénat.

Il convient, en conséquence, de supprimer dans l'arrêté de présentation les mots « , et de déposer à la Chambre des représentants, ».

Dispositif

Art. 2

Vu le souci de l'auteur du projet de revoir la présentation formelle de l'article 589 du Code judiciaire, il est proposé de le rédiger de la manière suivante :

« Art. 2. — L'article 589 du Code judiciaire, modifié par les lois des 4 décembre 1990, 12 juin et 14 juillet 1991, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 589. — Le président du tribunal de commerce statue sur les demandes prévues :

a) aux articles 95 et 97 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, conformément aux règles énoncées aux articles 98 à 100 de ladite loi;

b) à l'article 220 de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers, conformément à l'article 221 de ladite loi;

c) à l'article 109 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation;

d) à l'article 31 de la loi du 16 février 1994 régissant le contrat d'organisation de voyages et le contrat d'intermédiaire de voyages;

e) à l'article 13 de la loi du ... relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé. ». ».

Art. 3

Il est renvoyé aux commentaires de la disposition fixant l'entrée en vigueur du projet n° L. 26.045/2.

De kamer was samengesteld uit

HH. :

J.-J. STRYCKMANS, *kamervoorzitter*;

Y. KREINS,
P. HANSE, *staatsraden*;

J. DE GAVRE,
P. GOTHOT, *assessoren van de afdeling wetgeving*;

Mevr. :

J. GIELISSEN, *griffier*.

Het verslag werd uitgebracht door de heer M. PAUL, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door Mevr. P. VANDERNACHT, adjunct-referendaris.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J.-J. STRYCKMANS.

De Griffier,

J. GIELISSEN

De Voorzitter,

J.-J. STRYCKMANS

La chambre était composée de

MM. :

J.-J. STRYCKMANS, *président de chambre*;

Y. KREINS,
P. HANSE, *conseillers d'Etat*;

J. DE GAVRE,
P. GOTHOT, *assesseurs de la section de législation*;

Mme :

J. GIELISSEN, *greffier*.

Le rapport a été présenté par M. M. PAUL, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par Mme P. VANDERNACHT, référendaire adjoint.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. STRYCKMANS.

Le Greffier,

J. GIELISSEN

Le Président,

J.-J. STRYCKMANS

WETSONTWERP I
(N^r 1716/1)

ALBERT II, KONING DER BELGEN,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Vice-Eerste Minister
en Minister van Economie en van Onze Minister van
Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Vice-Eerste Minister en Minister van Econo-
mie en Onze Minister van Justitie zijn gelast het
ontwerp van wet, waarvan de tekst hierna volgt, in
Onze naam aan de Wetgevende Kamers voor te leg-
gen en bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers in
te dienen :

HOOFDSTUK I

Voorafgaande bepalingen

Artikel 1

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

Zij bewerkstelligt de omzetting van richtlijn 94/47/
EG van het Europese Parlement en van de Raad van
26 oktober 1994 betreffende de bescherming van de
verkrijger wat bepaalde aspecten betreft van over-
eenkomsten inzake de verkrijging van een recht van
deeltijds gebruik van onroerende goederen.

Art. 2

Voor de toepassing van deze wet moet worden
verstaan onder :

1° overeenkomst inzake de verkrijging van een
recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen,
hierna te noemen « overeenkomst » : elke overeen-
komst of groep overeenkomsten met een looptijd van
ten minste drie jaar, waarbij, rechtstreeks of on-
rechtstreeks, al dan niet exclusief, een zakelijk recht
of enig ander recht op het gebruik van een of meer
onroerende goederen ontstaat, wordt overgedragen
of het voorwerp uitmaakt van een verbintenis tot
overdracht tegen een totaalprijs, voor een periode in
het jaar van minstens twee dagen;

2° kredietovereenkomst : elke overeenkomst in de
zin van artikel 1, 4°, van de wet van 12 juni 1991 op
het consumentenkrediet;

PROJET DE LOI I
(N^o 1716/1)

ALBERT II, ROI DES BELGES,

A tous, présents et à venir,
SALUT.

Sur la proposition de Notre Vice-Premier Ministre
et Ministre de l'Economie et de Notre Ministre de la
Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Vice-Premier Ministre et Ministre de l'Eco-
nomie et Notre Ministre de la Justice sont chargés de
présenter en Notre nom aux Chambres législatives et
de déposer à la Chambre des Représentants le projet
de loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I^{er}

Dispositions préliminaires

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'arti-
cle 78 de la Constitution.

Elle met en œuvre la directive 94/47/CE du Parle-
ment européen et du Conseil du 26 octobre 1994
concernant la protection des acquéreurs pour cer-
tains aspects des contrats portant sur l'acquisition
d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens im-
mobiliers.

Art. 2

Pour l'application de la présente loi, il faut enten-
dre par :

1° contrat portant sur l'acquisition d'un droit
d'utilisation d'immeubles à temps partagé, ci-après
dénommé « contrat » : tout contrat ou groupe de con-
trats conclu pour au moins trois ans, par lequel,
directement ou indirectement, à titre exclusif ou non,
un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisa-
tion d'un ou de plusieurs immeubles, est créé ou fait
l'objet d'un transfert ou d'un engagement de trans-
fert, moyennant un prix global, pour une période
dans l'année qui ne peut être inférieure à deux jours;

2° contrat de crédit : tout contrat visé à l'arti-
cle 1^{er}, 4°, de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à
la consommation;

3° onroerend goed : elk voor bewoning bestemd gebouw waarop het in de overeenkomst bedoelde recht betrekking heeft;

4° verkoper : iedere natuurlijke of rechtspersoon, die bij een onder punt 1 vallende transactie en in het kader van zijn beroepsuitoefening het in de overeenkomst bedoelde recht doet ontstaan, overdraagt, of zich ertoe verbindt dit over te dragen;

5° verkrijger : iedere natuurlijke persoon die, bij een onder punt 1 vallende transactie, handelt voor doeleinden welke geacht kunnen worden niet binnen het kader van zijn beroepsuitoefening te liggen, en aan wie het in de overeenkomst bedoelde recht wordt overgedragen of voor wie het in de overeenkomst bedoelde recht in het leven wordt geroepen;

6° reclame : elke mededeling bedoeld in artikel 22 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument;

7° richtlijn : richtlijn 94/47/EG van het Europese Parlement en van de Raad van 26 oktober 1994 betreffende de bescherming van de verkrijger wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen;

8° werkdagen : het geheel van alle kalenderdagen met uitsluiting van de zondagen en wettelijke feestdagen. Als de termijn verloopt op een zaterdag, dan wordt de vervaldag verplaatst op de eerstvolgende werkdag.

Art. 3

§ 1. Als het onroerend goed in België gelegen is, dan geniet de verkrijger, welke ook de toepasbare wet op grond van de regels van het internationaal privaatrecht mag zijn, van de bescherming geboden door deze wet.

§ 2. Als het onroerend goed op het grondgebied van een andere lidstaat van de Europese Unie gelegen is, dan geniet de verkrijger die zijn gewone verblijfplaats in België heeft op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, welke ook de toepasbare wet op grond van de regels van het internationaal privaatrecht mag zijn, van de bescherming hem geboden door de wet van die Staat of, bij gebrek hieraan, van de bescherming hem geboden door deze wet.

§ 3. Bij gebrek aan toepassing van de §§ 1 en 2, is deze wet van toepassing, welke de toepasselijke wet ingevolge de regels van internationaal privaatrecht ook mag zijn :

1° op de overeenkomsten die in België gesloten werden door een verkrijger die zijn verblijfplaats in België heeft bij het sluiten van de overeenkomst;

2° op de overeenkomsten die buiten België gesloten werden door een verkrijger die zijn verblijfplaats in België heeft bij het aanbod of het sluiten van de overeenkomst, onder de volgende voorwaarden :

— ofwel werd het sluiten van de overeenkomst voorafgegaan door een speciaal in België gedaan

3° immeuble : tout immeuble à usage d'habitation sur lequel porte le droit objet du contrat;

4° vendeur : toute personne physique ou morale qui, dans les transactions visées au point 1 et dans le cadre de son activité professionnelle, crée, transfère ou s'engage à transférer le droit objet du contrat;

5° acquéreur : toute personne physique qui, agissant dans les transactions visées au point 1, à des fins dont on peut considérer qu'elles n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle, soit se voit transférer le droit objet du contrat, soit voit créé à son bénéfice le droit objet du contrat;

6° publicité : toute communication visée à l'article 22 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur;

7° directive : la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers;

8° jours ouvrables : l'ensemble des jours calendrier, à l'exclusion des dimanches et jours fériés légaux. Si le délai se termine un samedi, le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable.

Art. 3

§ 1^{er}. Lorsque l'immeuble est situé en Belgique, l'acquéreur bénéficie, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé, de la protection accordée par la présente loi.

§ 2. Lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'un autre Etat membre de l'Union européenne, l'acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique lors de la conclusion du contrat bénéficie, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé, de la protection accordée par la loi de cet Etat ou, à défaut, de la protection accordée par la présente loi.

§ 3. A défaut d'application des §§ 1^{er} et 2, la présente loi s'applique, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé :

1° aux contrats conclus en Belgique par un acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique lors de la conclusion du contrat;

2° aux contrats conclus en dehors de la Belgique par un acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique au moment de l'offre ou de la conclusion du contrat, dans les conditions suivantes :

— soit la conclusion du contrat a été précédée en Belgique d'une proposition spécialement faite ou

voorstel of in België gevoerde reclame, en de verkrijger heeft er de handelingen die noodzakelijk waren tot het sluiten van de overeenkomst verricht,

— ofwel werd de overeenkomst gesloten in een Staat waarheen de verkrijger zich begeven heeft, als gevolg van een, direct of indirect, voorstel tot verplaatsing naar of tot verblijf in deze Staat vanwege de verkoper met het oog op het sluiten van de overeenkomst.

§ 4. Elk beding dat een rechtsmacht bevoegd verklaart van een Staat die niet is toetreden tot het Verdrag van Brussel van 27 september 1968 en tot het Verdrag van Lugano van 16 september 1988 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van de beslissingen in burgerlijke en handelszaken wordt, indien de verkrijger zijn verblijfplaats in België heeft of indien het onroerend goed op het grondgebied van een Staat die is toetreden tot deze Verdragen gelegen is, voor niet-geschreven gehouden.

HOOFDSTUK II

Reclame

Art. 4

Iedere reclame met betrekking tot het recht op deeltijds gebruik van onroerende goederen of tot een onroerend goed dat door dergelijk recht wordt beoogd moet aangeven op welke wijze het in artikel 5 bedoelde document kan worden verkregen alsmede gegevens over de wijze waarop nadere inlichtingen kunnen worden bekomen.

De reclame moet, naast de identiteit en het adres van de adverteerder, duidelijk vermelden dat zij rechtstreeks of onrechtstreeks verkoopsbevordering van rechten op het deeltijds gebruik van onroerende goederen tot doel heeft.

HOOFDSTUK III

Overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen

Afdeling 1

Prospectus

Art. 5

Bij elk aanbod tot overeenkomst of op vraag van iedere belanghebbende consument, is de verkoper ertoe gehouden gratis, en vóór het sluiten van de

d'une publicité, et l'acquéreur y a accompli les actes nécessaires à la conclusion du contrat,

— soit le contrat a été conclu dans un Etat où l'acquéreur s'est rendu à la suite d'une proposition de voyage ou de séjour faite, directement ou indirectement, par le vendeur pour l'inciter à contracter.

§ 4. Est réputée non écrite toute clause qui attribue compétence à une juridiction d'un Etat non partie à la Convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 et à la Convention de Lugano du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, lorsque l'acquéreur a sa résidence habituelle en Belgique ou lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'un Etat partie à ces conventions.

CHAPITRE II

De la publicité

Art. 4

Toute publicité relative à un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé ou à un immeuble concerné par un tel droit doit mentionner les modalités nécessaires à l'obtention du document visé à l'article 5 ainsi que des indications sur la manière d'obtenir des informations complémentaires.

Outre l'identité et l'adresse de l'annonceur, la publicité mentionne également clairement qu'elle a comme but direct ou indirect de promouvoir la vente de droits d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

CHAPITRE III

Du contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé

Section 1^{re}

Du prospectus

Art. 5

Lors de toute offre d'un contrat ou à la demande de tout consommateur intéressé, le vendeur est tenu de remettre gratuitement, et avant la conclusion du

overeenkomst, een prospectus te overhandigen, die precieze gegevens betreffende de volgende elementen bevat :

1° de naam of de benaming en de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de verkoper, met aanduiding van zijn juridische hoedanigheid, alsmede de naam of de benaming en de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de eigenaar;

2° de aard van het in de overeenkomst bedoelde recht en de duur ervan, alsmede een clausule die aangeeft welke de voorwaarden voor de uitoefening van dat recht zijn op het grondgebied van de Staat waar het onroerend goed zich bevindt of de onroerende goederen zich bevinden en of aan die voorwaarden voldaan is, of, indien zulks niet het geval is, aan welke voorwaarden nog moet worden voldaan;

3° indien het gaat om een bepaald onroerend goed of bepaalde onroerende goederen, een beschrijving van dat goed of die goederen en van de ligging ervan;

4° in geval van een onroerend goed of onroerende goederen in aanbouw :

a) de mate waarin het onroerend goed voltooid is, b) een redelijke raming van de termijn voor voltooiing,

c) indien het gaat om een bepaald onroerend goed, het nummer van de bouwvergunning, de vervaldatum ervan en de naam en het volledig adres van de bevoegde instantie of instanties terzake,

d) de mate waarin de gemeenschappelijke diensten die het goed of de goederen gebruiksklaar maken, voltooid zijn (aansluiting op gas, elektriciteit, water, telefoon),

e) de waarborgen voor de deugdelijke voltooiing van het onroerend goed en, indien het goed niet wordt voltooid, voor de terugbetaling van alle betaalde bedragen, en in voorkomend geval, de voorwaarden waaronder die waarborgen worden verstrekt,

5° de gemeenschappelijke diensten zoals verlichting, water, onderhoud, ophalen van huisvuil, die de verkrijger ter beschikking staan of zullen staan en, in voorkomend geval, de voorwaarden hiertoe,

6° de gemeenschappelijke voorzieningen zoals zwembad, sauna, die de verkrijger ter beschikking staan of zullen staan en, in voorkomend geval, de voorwaarden hiertoe,

7° in voorkomend geval, de regels die de verkrijgers toelaten vertegenwoordigd te zijn in de beheers- en bestuursorganen van het of de gebouw(en), onder meer hun rechten en plichten inzake de keuze van de beheerders, deelname aan de vergaderingen, bijdrage tot steeds terugkomende of uitzonderlijke kosten, financiering van een reservefonds voor grote herstellingen, en inzake sancties ingeval van laattijdige betaling of niet-betaling van kosten,

8° de prijs die de verkrijger moet betalen voor de uitoefening van het in de overeenkomst bedoelde recht of ten minste, de toegepaste prijzenrooster; een raming van het bedrag dat de verkrijger moet betalen voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten; de grondslag voor de berekening van het bedrag van de kosten die verbonden

contrat, un prospectus contenant des indications précises sur les éléments suivants :

1° l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social du vendeur, avec indication de la qualité juridique de celui-ci, ainsi que l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social du propriétaire;

2° la nature du droit objet du contrat et sa durée, ainsi qu'une clause indiquant quelles sont les conditions d'exercice de ce droit sur le territoire de l'Etat où sont situés le ou les immeubles et si ces conditions ont été remplies, ou, dans le cas contraire, quelles conditions doivent encore être remplies;

3° lorsque le ou les immeubles sont déterminés, une description de ce ou ces biens et de leur situation;

4° lorsque le ou les immeubles sont en construction :

a) l'état d'achèvement de la construction, b) une estimation raisonnable du délai pour l'achèvement,

c) s'il s'agit d'un immeuble déterminé, le numéro du permis de construire, sa date d'échéance et le nom et l'adresse complets de la ou des autorités compétentes en la matière,

d) l'état d'achèvement des services communs rendant le ou les immeubles opérationnels (raccordement au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone),

e) les garanties relatives au bon achèvement de l'immeuble et, en cas de non-achèvement du bien, celles relatives au remboursement de tout paiement effectué et, le cas échéant, les modalités d'application de ces garanties,

5° les services communs tels que éclairage, eau, entretien, enlèvement des ordures, auxquels l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et le cas échéant, les conditions de cet accès,

6° les installations communes, telles que piscine, sauna, auxquelles l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et, le cas échéant, les conditions de cet accès,

7° le cas échéant, les règles permettant aux acquéreurs d'être représentés dans les organes de gestion et d'administration du ou des immeubles, notamment leurs droits et devoirs en matière de choix des gestionnaires, de participation aux assemblées, de contribution aux charges récurrentes ou exceptionnelles, de financement d'un fonds de réserve pour réparations majeures, des sanctions en cas de paiement tardif ou de non-paiement des charges,

8° le prix que l'acquéreur devra payer pour exercer le droit objet du contrat ou à tout le moins, la grille des prix applicables; une estimation du montant dont devra s'acquitter l'acquéreur pour l'utilisation des installations et services communs; la base de calcul du montant des charges liées à l'occupation du ou des immeubles par l'acquéreur, des charges léga-

zijn aan het gebruik van het onroerend goed of de onroerende goederen door de verkrijger, van de wettelijk verplichte kosten (belastingen, retributies) en de bijkomende administratiekosten (beheer, onderhoud, instandhouding),

9° de mogelijkheid al dan niet deel te nemen aan een systeem van ruil en/of wederverkoop van het in de overeenkomst bedoelde recht, alsmede de precieze voorwaarden van het systeem en de eventuele kosten ervan indien het systeem van ruil en/of wederverkoop wordt geregeld door de verkoper of door een door hem in de overeenkomst aangewezen derde,

10° in voorkomend geval, de waarschuwing dat de deelname aan een systeem van ruil en/of wederverkoop niet de zekerheid biedt dat de gevraagde ruil of wederverkoop zal verwezenlijkt worden, alsmede informatie over onzekere elementen, die eigen zijn aan het systeem en die de mogelijkheden van de ruil en/of wederverkoop van het recht kunnen beperken,

11° het recht van de verkrijger om, overeenkomstig artikel 9, § 1, van de overeenkomst af te zien en de wijze waarop dat recht moet worden uitgeoefend; in voorkomend geval, informatie over de wijze waarop kan worden afgezien van de kredietovereenkomst die verbonden is aan de overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen ingeval de verkrijger van de laatstgenoemde overeenkomst afziet,

12° de opgave van de vormvoorschriften die moeten worden nageleefd om de overeenkomst aan derden tegenstelbaar te maken en de kosten van die openbaarmaking,

13° de aard, de omvang, of het bedrag van de waarborgsommen bestemd voor het naleven door de verkoper van zijn verplichtingen ten aanzien van de verkrijger te verzekeren, overeenkomstig de bepalingen vastgesteld door de Koning.

Art. 6

§ 1. Alle inlichtingen vervat in de prospectus bedoeld in artikel 5 maken integraal deel uit van de overeenkomst.

§ 2. Elke eenzijdige wijziging van deze inlichtingen mag alleen voortvloeien uit omstandigheden buiten de wil van de verkoper. Die wijziging en haar eventuele weerslag op de prijs moeten onmiddellijk aan de verkrijger worden meegedeeld vóór het sluiten van de overeenkomst.

De overeenkomst moet uitdrukkelijk melding maken van deze wijziging.

§ 3. De prospectus wordt opgesteld in één van de officiële talen van de Europese Unie die, ter keuze van de verkrijger, één van de talen is van de Staat waar hij verblijft of waarvan hij onderdaan is.

les obligatoires (taxes, redevances) ainsi que des frais administratifs complémentaires (gestion, entretien, maintenance),

9° la possibilité ou non de participer à un système d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat, ainsi que les conditions précises de ce système et ses coûts éventuels lorsque le système d'échange et/ou de revente est organisé par le vendeur ou par un tiers désigné par lui dans le contrat,

10° le cas échéant, l'avertissement selon lequel la participation à un système d'échange et/ou de revente ne donne pas la certitude que l'échange et/ou la revente sollicités seront réalisés, ainsi que des informations sur les éléments aléatoires inhérents au système, qui peuvent limiter les possibilités d'échange et/ou de revente du droit,

11° le droit pour l'acquéreur de renoncer au contrat conformément à l'article 9, § 1^{er}, et les modalités de mise en œuvre de ce droit; le cas échéant, des informations sur les modalités de renonciation au contrat de crédit lié au contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé, en cas de renonciation à ce dernier,

12° l'indication des formalités à accomplir de manière à rendre opposable aux tiers la convention intervenue et le coût de cette publicité,

13° la nature, l'étendue ou le montant des garanties destinées à assurer le respect, par le vendeur, de ses obligations envers l'acquéreur, conformément aux dispositions fixées par le Roi.

Art. 6

§ 1^{er}. Toutes les informations contenues dans le prospectus visé à l'article 5 font partie intégrante du contrat.

§ 2. Toute modification unilatérale apportée à ces informations ne peut résulter que de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur. Cette modification et son incidence éventuelle sur le prix doivent être immédiatement communiquées à l'acquéreur, avant la conclusion du contrat.

Le contrat doit faire expressément état de ce changement.

§ 3. Le prospectus est rédigé dans une des langues qui, parmi les langues officielles de l'Union européenne, est, au choix de l'acquéreur, une des langues de l'Etat dans lequel il réside ou dont il est le ressortissant.

Afdeling 2*Overeenkomst***Art. 7**

§ 1. Op straffe van nietigheid moet de overeenkomst schriftelijk worden opgemaakt en in zoveel exemplaren als er contracterende partijen zijn.

Zij moet op een leesbare en niet-dubbelzinnige wijze, buiten de vermeldingen in artikel 5, en met uitzondering van de vermelding in 11°, vermelden :

1° de duidelijke opgave van de periode of de periodes van het jaar waarin het in de overeenkomst bedoelde recht kan worden uitgeoefend, en dit voor de volledige duur van de overeenkomst; de datum of de data vanaf dewelke de verkrijger het in de overeenkomst bedoelde recht voor het eerst kan uitoefenen,

2° de vermelding dat de verkrijging geen andere kosten, lasten of verplichtingen meebrengt dan die welke uitdrukkelijk in de overeenkomst zijn bepaald,

3° alle informatie over de hypothecaire toestand van het onroerend goed of betrekking hebbende op de reeds bestaande zakelijke rechten die zijn gebruik rechtstreeks zouden kunnen beïnvloeden.

De overeenkomst moet op haar voorzijde, op straffe van nietigheid, en in vet gedrukte letters in een afzonderlijk kader, de tekst van de artikelen 9 en 10 vermelden.

§ 2. De verkrijger moet zijn handtekening laten voorafgaan door de met de hand voluit geschreven vermelding « gelezen en goedgekeurd ». Tevens moet hij er de met de hand geschreven vermelding van de datum en van de precieze plaats van de ondertekening van de overeenkomst op aanbrengen.

Art. 8

De overeenkomst wordt opgesteld in één van de officiële talen van de Europese Unie die, ter keuze van de verkrijger, één van de talen is van de Staat waar hij verblijft, of waarvan hij onderdaan is.

De verkoper bezorgt de verkrijger, bij de ondertekening van de overeenkomst, een eensluitende vertaling ervan in één van de officiële talen van de Staat waar het onroerend goed gelegen is.

Art. 9

§ 1. De verkrijger heeft het recht van de overeenkomst af te zien :

1° zonder opgave van redenen, binnen vijftien werkdagen vanaf de dag die volgt op de dag van de ondertekening van de overeenkomst door beide partijen;

2° ingeval de inlichtingen door artikel 7 voorgescreven niet in de overeenkomst voorkomen, en

Section 2*Du contrat***Art. 7**

§ 1^{er}. Sous peine de nullité, le contrat doit être établi par écrit et être rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties contractantes.

Il doit mentionner de manière lisible et non équivoque, outre les mentions visées à l'article 5, à l'exception de la mention visée au 11° :

1° l'indication claire de la ou des périodes de l'année pendant lesquelles le droit objet du contrat peut être exercé, et ce pour toute la durée du contrat; la ou les dates à partir desquelles l'acquéreur peut, pour la première fois, exercer le droit objet du contrat,

2° l'indication que l'acquisition n'entraîne pas de frais, de charges ou d'obligations autres que ceux qui sont expressément stipulés dans le contrat,

3° toute information quant à la situation hypothécaire de l'immeuble ou quant aux droits réels déjà existants et susceptibles d'affecter directement son utilisation.

Sous peine de nullité, le contrat doit mentionner en caractères gras dans un cadre distinct du texte, au recto de la première page, le texte des articles 9 et 10.

§ 2. L'acquéreur doit faire précéder sa signature de la mention manuscrite et en toutes lettres : « lu et approuvé ». Il doit y apporter également la mention manuscrite de la date et du lieu précis de la signature du contrat.

Art. 8

Le contrat est rédigé dans une des langues qui, parmi les langues officielles de l'Union européenne, est, au choix de l'acquéreur, une des langues de l'Etat dans lequel il réside ou dont il est le ressortissant.

Le vendeur remet à l'acquéreur, au moment de la signature du contrat, une traduction conforme de celui-ci, dans une des langues officielles de l'Etat où est situé l'immeuble.

Art. 9

§ 1^{er}. L'acquéreur a le droit de renoncer au contrat :

1° dans un délai de quinze jours ouvrables à compter du lendemain du jour de la signature du contrat par les deux parties, sans indiquer de motif;

2° dans un délai de quinze jours ouvrables à compter du lendemain du jour où les informations

hem zijn meegedeeld binnen een termijn van uiterlijk drie maanden te rekenen van de dag die volgt op de dag van de ondertekening van de overeenkomst, binnen vijftien werkdagen vanaf de dag die volgt op de dag van deze mededeling;

3° ingeval de inlichtingen door artikel 7 voorgeschreven niet in de overeenkomst voorkomen, en niet werden meegedeeld binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de dag die volgt op de dag van de ondertekening van de overeenkomst, binnen een termijn van één jaar vanaf de dag die volgt op de dag van de ondertekening van de overeenkomst.

§ 2. De verkrijger die het in § 1 bepaalde recht wil uitoefenen, moet de verkoper daarvan per aangetekende brief op de hoogte brengen voordat de voorziene termijn verstreken is.

De termijn wordt geacht te zijn nageleefd indien de kennisgeving vóór het verstrijken van die termijn is verzonden.

Om dit recht uit te oefenen behoeven geen kosten noch vergoedingen te worden betaald.

§ 3. Er mag geen voorschot noch betaling, in welke vorm ook, van de verkrijger worden geëist of aanvaard voordat de termijn is verstreken waarin hij het in § 1, 1°, bepaalde recht kan uitoefenen.

§ 4. De verkrijger moet binnen de dertig werkdagen na de kennisgeving, bedoeld in § 2, de sommen terugbetaald krijgen die hij desgevallend gestort heeft als voorschot of betaling.

Art. 10

Wanneer hij het recht uitoefent bedoeld in artikel 9 van deze wet, kan de verkrijger die een kredietovereenkomst afsloot met het oog op de volledige of gedeeltelijke financiering van de betaling van de prijs voor het verwerven van het in de overeenkomst bedoelde recht, van de kredietovereenkomst afzien, zonder kosten of vergoedingen, onder de hierna bepaalde voorwaarden :

1° de kredietovereenkomst moet worden gesloten met de verkoper of met een derde voorzover er een akkoord bestaat tussen deze derde en de verkoper, en

2° het afzien van de kredietovereenkomst moet gebeuren binnen de termijn en volgens de modaliteiten zoals bepaald in artikel 9 van deze wet.

Art. 11

Niemand mag, in het kader van de overeenkomst of van de financiering ervan, door de verkrijger een wisselbrief of orderbriefje laten tekenen noch als betaling noch als waarborg voor de betaling van de aangegane verbintenissen.

prévues à l'article 7 et ne figurant pas au contrat, lui sont communiquées, à condition que ces informations lui soient fournies dans un délai de trois mois à compter du lendemain du jour de la signature du contrat;

3° dans un délai d'un an à compter du lendemain du jour de la signature du contrat, lorsque les informations prévues à l'article 7 ne figurent pas au contrat et n'ont pas été communiquées dans un délai de trois mois à compter du lendemain de la signature du contrat.

§ 2. L'acquéreur qui entend exercer le droit prévu au § 1^{er}, doit le notifier au vendeur, par lettre recommandée, avant l'expiration des délais prévus.

Le délai est réputé respecté si la notification a été expédiée avant l'expiration de celui-ci.

L'exercice de ce droit n'est assorti du paiement d'aucun frais ni indemnité.

§ 3. Aucun acompte ni paiement ne peut, sous quelque forme que ce soit, être exigé ou accepté de l'acquéreur avant l'expiration du délai dont il dispose pour exercer le droit visé au § 1^{er}, 1°.

§ 4. L'acquéreur doit être remboursé dans les trente jours ouvrables de la notification visée au § 2, des sommes qu'il a, le cas échéant, versées à titre d'acompte ou de paiement.

Art. 10

Lorsqu'il exerce le droit visé à l'article 9 de la présente loi, l'acquéreur qui a conclu un contrat de crédit en vue de financer entièrement ou partiellement le paiement du prix d'acquisition du droit objet du contrat, peut renoncer à ce contrat de crédit, sans frais ni indemnités, dans les conditions déterminées ci-après :

1° le contrat de crédit doit être conclu avec le vendeur ou avec un tiers pour autant qu'il existe un accord entre ce tiers et le vendeur, et

2° la renonciation au contrat de crédit doit être faite dans les délais et selon les modalités visés à l'article 9 de la présente loi.

Art. 11

Nul ne peut, dans le cadre du contrat ou de son financement, faire signer par l'acquéreur une lettre de change ou un billet à ordre en paiement ou en garantie du paiement des engagements contractés.

HOOFDSTUK IV

Inschrijving en waarborgen

Art. 12

§ 1. Een verkoper mag geen overeenkomst aanbieden noch afsluiten in België indien hij niet vooraf ingeschreven is bij het ministerie van Economische Zaken. De Koning stelt de regels van deze inschrijving vast.

§ 2. Bij hun aanvraag tot inschrijving moeten de verkopers het bewijs leveren van het nakomen van de verplichting in artikel 13.

§ 3. De verkopers moeten de door de minister van Economie aangestelde ambtenaren kennis laten nemen van alle documenten met betrekking tot hun verrichtingen.

Art. 13

Elke verkoper die in België overeenkomsten aanbiedt of afsluit, moet over voldoende waarborgen beschikken voor de nakoming van zijn verbintenissen tegenover de verkrijger, door middel van een verzekering, een borgstelling of een bankgarantie, overeenkomstig de voorwaarden en regels die door de Koning vastgesteld worden.

HOOFDSTUK V

Sancties

Afdeling 1

Burgerlijke sancties

Art. 14

Verboden en van rechtswege nietig is :

1° elk beding waarbij de verkrijger afstand doet van de hem door deze wet verleende rechten;

2° elk beding waarbij de verkoper wordt vrijgesteld van de verplichtingen die voortvloeien uit deze wet.

Art. 15

De rechter kan nietig verklaren :

1° de overeenkomsten die niet werden voorafgegaan door een document opgesteld volgens de artikelen 5 en 6, § 3,

2° de overeenkomsten die artikel 8 niet naleven,

CHAPITRE IV

De l'inscription et des garanties

Art. 12

§ 1^{er}. Aucun vendeur ne peut offrir ni conclure de contrat en Belgique s'il n'est préalablement inscrit auprès du ministère des Affaires économiques. Le Roi fixe les modalités de l'inscription.

§ 2. Lors de leur demande d'inscription, les vendeurs doivent faire la preuve du respect de l'obligation visée à l'article 13.

§ 3. Les vendeurs doivent permettre aux agents commissionnés par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions de prendre connaissance de tous les documents ayant trait à leurs opérations.

Art. 13

Tout vendeur qui offre ou conclut des contrats en Belgique doit disposer de garanties suffisantes destinées à assurer le respect de ses obligations envers l'acquéreur, sous forme d'assurance, de cautionnement ou de garantie bancaire, conformément aux conditions et modalités fixées par le Roi.

CHAPITRE V

Des sanctionsSection 1^{re}*Des sanctions civiles*

Art. 14

Est interdite et nulle de plein droit :

1° toute clause par laquelle l'acquéreur renonce au bénéfice des droits prévus par la présente loi;

2° toute clause par laquelle le vendeur est exonéré des obligations découlant de la présente loi.

Art. 15

Le juge peut annuler :

1° les contrats qui n'ont pas été précédés d'un document conforme aux articles 5 et 6, § 3,

2° les contrats qui ne respectent pas l'article 8,

3° de overeenkomsten gesloten door een niet-ingeschreven verkoper, of een verkoper van wie de inschrijving werd geschrapt of geschorst ingevolge artikel 18.

Afdeling 2

Vordering tot staking

Art. 16

De vordering tot staking, bedoeld in artikel 2 van de wet van ... aangaande de vordering tot staking van de inbreuken op de wet betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen wordt ingesteld op verzoek van :

- 1° de belanghebbenden,
- 2° de minister tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren,
- 3° een beroeps- of interprofessionele vereniging met rechtspersoonlijkheid,
- 4° een vereniging ter verdediging van consumentenbelangen die rechtspersoonlijkheid bezit, voorzover zij voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 98, § 1, 4, van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

In afwijking van de artikelen 17 en 18 van het Gerechtelijk Wetboek, kunnen de verenigingen bedoeld in het eerste lid, 3° en 4° in rechte optreden voor de verdediging van hun statutair omschreven collectieve belangen.

De artikelen 99 en 100 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument zijn van toepassing op de vordering tot staking bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

Afdeling 3

Strafsancties

Art. 17

§ 1. Met een geldboete van 150 tot 10 000 frank worden gestraft, zij die de bepalingen overtreden :

1° van de artikelen 5 tot 12 van deze wet, met uitzondering van de artikelen 6, § 1, 9, §§ 1 en 2, en 10;

2° van de besluiten door de Koning genomen ter uitvoering van artikel 22.

§ 2. De bepalingen van boek I van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII en artikel 85, zijn van toepassing op de inbreuken bedoeld in § 1.

3° les contrats conclus par un vendeur non inscrit ou dont l'inscription a été radiée ou suspendue en vertu de l'article 18.

Section 2

De l'action en cessation

Art. 16

L'action en cessation, visée à l'article 2 de la loi du ... relative à l'action en cessation des infractions à la loi relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé est formée à la demande :

- 1° des intéressés,
- 2° du ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions,
- 3° d'une association professionnelle ou interprofessionnelle ayant la personnalité civile,
- 4° d'une association ayant pour objet la défense des intérêts des consommateurs et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle réponde aux conditions fixées par l'article 98, § 1^{er}, 4, de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

Par dérogation aux dispositions des articles 17 et 18 du Code judiciaire, les associations visées à l'alinéa 1^{er}, 3° et 4° peuvent agir en justice pour la défense de leurs intérêts collectifs statutairement définis.

Les articles 99 et 100 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur sont applicables à l'action en cessation visée à l'alinéa 1^{er} du présent article.

Section 3

Des sanctions pénales

Art. 17

§ 1^{er}. Sont punis d'une amende de 150 à 10 000 francs, ceux qui commettent une infraction aux dispositions :

1° des articles 5 à 12 de la présente loi, à l'exception des articles 6, § 1^{er}, 9, §§ 1^{er} et 2, et 10;

2° des arrêtés pris par le Roi en exécution de l'article 22.

§ 2. Les dispositions du livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85 sont applicables aux infractions visées au § 1^{er}.

Afdeling 4*Schorsing en schrapping van inschrijving***Art. 18**

§ 1. Onverminderd de bepalingen van de artikelen 17 en 21, kan de inschrijving bedoeld in artikel 12 door de minister tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren, voor een door hem te bepalen duur, geschrapt of geschorst worden ten aanzien van de natuurlijke of rechtspersonen die niet meer voldoen aan één of andere voorwaarde voorzien door de uitvoeringsbesluiten of die een bepaling van de wet of van haar uitvoeringsbesluiten miskennen.

§ 2. De minister of zijn gemachtigde deelt zijn grieven vooraf aan de betrokkenen mee. Hij brengt hen ervan op de hoogte dat zij het dossier dat werd samengesteld kunnen raadplegen en dat zij over een termijn van twee weken beschikken om hun verdediging voor te dragen. De betrokkenen kunnen verzoeken om gehoord te worden door de minister of zijn gemachtigde.

De beslissing van de minister wordt met redenen omkleed en wordt aan de betrokkenen ter kennis gebracht bij een ter post aangetekende brief. Zij wordt bij uittreksel in het *Belgisch Staatsblad* gepubliceerd.

§ 3. De schrapping of de schorsing van de inschrijving heeft een duur van hoogstens een jaar, te rekenen van de kennisgeving van de beslissing. Tijdens deze periode mag de betrokkene geen aan deze wet onderworpen verrichtingen afsluiten.

Ingeval van schrapping dient hij een nieuwe inschrijving aan te vragen teneinde zijn activiteiten uit te kunnen oefenen.

§ 4. De inschrijving kan niet worden toegekend aan, of behouden voor de personen die tot tweemaal toe onderworpen waren aan een maatregel van schorsing of schrapping.

§ 5. Onverminderd de bepalingen van artikel 15, 3°, heeft de schrapping of schorsing van de inschrijving geen gevolgen voor de geldigheid en de uitvoering der lopende overeenkomsten.

HOOFDSTUK VI**Opsporing en vaststelling van strafbare feiten****Art. 19**

Onverminderd de plichten van de officieren van gerechtelijke politie, zijn de door de minister tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren aangestelde ambtenaren, bevoegd om de bij deze wet voorziene strafbare feiten op te sporen en vast te stellen.

Section 4*De la suspension et de la radiation de l'inscription***Art. 18**

§ 1^{er}. Sans préjudice des dispositions des articles 17 et 21, l'inscription visée à l'article 12 peut être radiée ou suspendue par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, pour la durée qu'il détermine, à l'égard des personnes physiques ou morales qui ne remplissent plus l'une ou l'autre condition prévue par les arrêtés d'exécution ou qui n'observent pas une des dispositions de la loi ou de ses arrêtés d'exécution.

§ 2. Le ministre ou son délégué notifie au préalable ses griefs aux intéressés. Il porte à leur connaissance qu'ils peuvent consulter le dossier qui a été constitué et qu'ils disposent d'un délai de deux semaines pour présenter leur défense. Les intéressés peuvent demander à être entendus par le ministre ou son délégué.

La décision du ministre est motivée et notifiée aux intéressés par lettre recommandée à la poste. Elle est publiée par extrait au *Moniteur belge*.

§ 3. La radiation ou la suspension de l'inscription a une durée d'un an maximum, à partir de la notification de la décision. Durant cette période, l'intéressé ne peut plus exercer les activités soumises à la présente loi.

Il doit, en cas de radiation, solliciter une nouvelle inscription pour exercer ces activités.

§ 4. L'inscription ne peut être accordée ou maintenue aux personnes ayant à deux reprises fait l'objet d'une mesure de radiation ou de suspension de l'inscription.

§ 5. Sans préjudice des dispositions de l'article 15, 3°, la radiation ou la suspension de l'inscription est sans effet sur la validité et l'exécution des contrats en cours.

CHAPITRE VI**De la recherche et de la constatation des infractions****Art. 19**

Sans préjudice des devoirs incombant aux officiers de police judiciaire, les agents commissionnés par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions sont compétents pour rechercher et constater les infractions prévues par la présente loi.

De artikelen 113, 114 en 117 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument zijn eveneens van toepassing op de in deze wet voorziene misdrijven.

Art. 20

Als wordt vastgesteld dat een handeling een inbreuk vormt op deze wet of op één van haar uitvoeringsbesluiten, of dat ze aanleiding kan geven tot een vordering tot staking op initiatief van de minister tot wiens bevoegdheid Economische Zaken behoren, dan kan deze, of de door hem aangestelde ambtenaar met toepassing van artikel 19, een waarschuwing richten tot de overtreder, waarbij hij in gebreke gesteld wordt deze handeling te beëindigen.

De overtreder wordt, binnen drie weken vanaf de vaststelling van de feiten, in kennis gesteld van deze waarschuwing, per aangetekende brief met ontvangstbewijs, of door overhandiging van een kopie van het proces-verbaal van de vaststelling van de feiten.

De waarschuwing vermeldt :

1° de ten laste gelegde feiten en de geschonden wetsbepaling of -bepalingen;

2° de termijn binnen dewelke zij dienen te worden stopgezet;

3° dat, indien aan de waarschuwing geen gevolg wordt gegeven, ofwel de minister een vordering tot staking zal instellen, ofwel de met toepassing van artikel 19 aangestelde ambtenaren respectievelijk de procureur des Konings kunnen inlichten of de regeling in der minne bepaald in artikel 21 kunnen toepassen.

Art. 21

De daartoe door de minister tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren aangestelde ambtenaren kunnen, na inzage van de processen-verbaal waarbij een inbreuk wordt vastgesteld op de bepalingen bedoeld in artikel 17, en opgesteld door de in artikel 19 bedoelde ambtenaren, aan de overtreders de betaling voorstellen van een som die de strafvordering doet vervallen.

Deze som mag niet hoger zijn dan het maximumbedrag van de geldboete bepaald in artikel 17, § 1, verhoogd met de opdecimen. De tarieven alsmede de betalings- en inningsregeling worden vastgesteld door de Koning.

Les articles 113, 114 et 117 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur sont également applicables aux infractions prévues par la présente loi.

Art. 20

Lorsqu'il est constaté qu'un acte constitue une infraction à la présente loi ou à un de ses arrêtés d'exécution ou qu'il peut donner lieu à une action en cessation à l'initiative du ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, celui-ci ou l'agent commissionné en application de l'article 19 peut adresser au contrevenant un avertissement le mettant en demeure de mettre fin à cet acte.

L'avertissement est notifié au contrevenant dans un délai de trois semaines à dater de la constatation des faits, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par la remise d'une copie du procès-verbal de constatation des faits.

L'avertissement mentionne :

1° les faits imputés et la ou les dispositions légales enfreintes;

2° le délai dans lequel il doit y être mis fin;

3° qu'au cas où il n'est pas donné suite à l'avertissement, soit le ministre intentera une action en cessation, soit les agents commissionnés en application de l'article 19, pourront respectivement aviser le procureur du Roi ou appliquer le règlement par voie de transaction prévu à l'article 21.

Art. 21

Les agents commissionnés à cette fin par le ministre ayant les Affaires économiques dans ses attributions peuvent, au vu des procès-verbaux constatant une infraction aux dispositions visées à l'article 17 et dressées par les agents visés à l'article 19, proposer aux contrevenants le paiement d'une somme qui éteint l'action publique.

Cette somme ne peut être supérieure au montant maximum de l'amende fixé à l'article 17, § 1^{er}, majoré des décimes additionnels. Les tarifs ainsi que les modalités de paiement et de perception sont fixés par le Roi.

HOOFDSTUK VII

Slotbepalingen

Art. 22

De Koning kan, bij een in Ministerraad overlegd besluit :

1° maatregelen nemen die noodzakelijk blijken om rekening te houden met de eventuele wijzigingen van de richtlijn. Die maatregelen kunnen de opheffing van en de wijziging aan bestaande wettelijke bepalingen inhouden;

2° bijzondere regelen voorschrijven teneinde de bepalingen van deze wet op sommige overeenkomsten te kunnen toepassen;

3° de verkoper het opmaken van een inventaris van de onroerende goederen opleggen;

4° de voorwaarden en nadere regels bepalen waaraan deze inventaris moet beantwoorden, alsmede de afgifte ervan aan de door Hem aangewezen ambtenaren.

Art. 23

Met uitzondering van de artikelen 12 en 13, waarvan de datum van inwerkingtreding wordt vastgesteld door de Koning, treedt deze wet in werking op de eerste dag van de derde maand die volgt op haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*, behalve indien de wet van ... aangaande de vordering tot staking van de inbreuken op de wet betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen nog niet in werking is getreden; in dat geval wordt de inwerkingtreding van deze wet uitgesteld tot op de datum van inwerkingtreding van de voormelde wet van ...

Gegeven te Châteauneuf-de-Grasse, 10 augustus 1998

ALBERT

VAN KONINGSWEGE :

De Vice-Eerste Minister en Minister van Economie,

E. DI RUPO

De Minister van Justitie,

T. VAN PARYS

CHAPITRE VII

Dispositions finales

Art. 22

Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres :

1° prendre les mesures nécessaires pour tenir compte des modifications éventuelles de la directive. Ces mesures peuvent comprendre l'abrogation et la modification de dispositions légales;

2° prescrire des modalités particulières destinées à adapter les dispositions de la présente loi à certains contrats;

3° imposer au vendeur l'établissement d'un inventaire des immeubles;

4° déterminer les conditions et modalités auxquelles cet inventaire doit répondre, ainsi que celles de sa remise aux agents désignés par Lui.

Art. 23

A l'exception des articles 12 et 13 dont la date d'entrée en vigueur est fixée par le Roi, la présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*, sauf si la loi du ... relative à l'action en cessation des infractions à la loi relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé n'est pas encore entrée en vigueur, auquel cas l'entrée en vigueur de la présente loi est reportée à la date d'entrée en vigueur de la loi du ... précitée.

Donné à Châteauneuf-de-Grasse, le 10 août 1998

ALBERT

PAR LE ROI :

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de l'Economie,

E. DI RUPO

Le Ministre de la Justice,

T. VAN PARYS

WETSONTWERP II
(N^r 1717/1)

ALBERT II, KONING DER BELGEN,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Vice-Eerste Minister
en Minister van Economie en van Onze Minister van
Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Vice-Eerste Minister en Minister van Econo-
mie en Onze Minister van Justitie, zijn gelast het
ontwerp van wet, waarvan de tekst hierna volgt, in
Onze naam aan de Wetgevende Kamers voor te leg-
gen :

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in
artikel 77 van de Grondwet.

Art. 2

De voorzitter van de rechtbank van koophandel
stelt het bestaan vast en beveelt de staking van zelfs
onder het strafrecht vallende daden die een inbreuk
op de bepalingen van de wet van ... betreffende de
overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht
van deeltijds gebruik van onroerende goederen of op
één van haar uitvoeringsbesluiten uitmaken.

Art. 3

Artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek, gewij-
zigd bij de wetten van 4 december 1990, 12 juni en
14 juli 1991, wordt vervangen door de volgende be-
paling :

« Art. 589. — De voorzitter van de rechtbank van
koophandel doet uitspraak over de vorderingen als
bedoeld :

1° in de artikelen 95 en 97 van de wet van 14 juli
1991 betreffende de handelspraktijken en de voor-
lichting en de bescherming van de consument;

2° in artikel 220 van de wet van 4 december 1990
op de financiële transacties en de financiële markten;

3° in artikel 109 van de wet van 12 juni 1991 op
het consumentenkrediet;

4° in artikel 31 van de wet van 16 februari 1994
tot regeling van het contract tot reisorganisatie en
reisbemiddeling;

PROJET DE LOI II
(N^o 1717/1)

ALBERT II, ROI DES BELGES,

A tous, présents et à venir,
SALUT.

Sur la proposition de Notre Vice-Premier Ministre
et Ministre de l'Economie et de Notre Ministre de la
Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Vice-Premier Ministre et Ministre de l'Eco-
nomie et Notre Ministre de la Justice sont chargés de
présenter en Notre nom aux Chambres législatives le
projet de loi dont la teneur suit :

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'arti-
cle 77 de la Constitution.

Art. 2

Le président du tribunal de commerce constate
l'existence et ordonne la cessation des actes, même
pénalement réprimés, constituant une infraction aux
dispositions de la loi du ... relative aux contrats
portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'im-
meubles à temps partagé ou à un de ses arrêtés
d'exécution.

Art. 3

L'article 589 du Code judiciaire, modifié par les
lois des 4 décembre 1990, 12 juin et 14 juillet 1991,
est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 589. — Le président du tribunal de com-
merce statue sur les demandes prévues :

1° aux articles 95 et 97 de la loi du 14 juillet 1991
sur les pratiques du commerce et sur l'information et
la protection du consommateur;

2° à l'article 220 de la loi du 4 décembre 1990
relative aux opérations financières et aux marchés
financiers;

3° à l'article 109 de la loi du 12 juin 1991 relative
au crédit à la consommation;

4° à l'article 31 de la loi du 16 février 1994 régis-
sant le contrat d'organisation de voyages et le contrat
d'intermédiaire de voyages;

5° in artikel 16 van de wet van ... betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen. ».

Art. 4

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt, behalve indien de wet van ... betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen nog niet in werking is getreden; in dat geval wordt de inwerkingtreding van deze wet uitgesteld tot op de datum van inwerkingtreding van de voormelde wet.

Gegeven te Châteauneuf-de-Grasse, 10 augustus 1998

ALBERT

VAN KONINGSWEGE :

De Vice-Eerste Minister en Minister van Economie,

E. DI RUPO

De Minister van Justitie,

T. VAN PARYS

5° à l'article 16 de la loi du ... relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé. ».

Art. 4

La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge* sauf si la loi du ... relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé n'est pas encore entrée en vigueur, auquel cas l'entrée en vigueur de la présente loi est reportée à la date d'entrée en vigueur de la loi précitée.

Donné à Châteauneuf-de-Grasse, le 10 août 1998

ALBERT

PAR LE ROI :

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de l'Economie,

E. DI RUPO

Le Ministre de la Justice,

T. VAN PARYS