

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

27 février 2007

PROPOSITION DE LOI

**protégeant le consommateur dans
le secteur de la construction résidentielle**

(déposée par Mmes Anne-Marie Baeke
et Annemie Roppe, MM. Dylan Casaer
et Thierry Giet et Mme Marie Nagy)

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Développements	4
3. Proposition de loi	12
4. Annexe	21

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 februari 2007

WETSVOORSTEL

**tot bescherming van de consument
in de woningbouw**

(ingediend door de dames Anne-Marie Baeke
en Annemie Roppe, de heren Dylan Casaer en
Thierry Giet en mevrouw Marie Nagy)

INHOUD

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel	12
4. Bijlage	21

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>Vlaams Belang</i>	: Vlaams Belang
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

QRVA : Questions et Réponses écrites

CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)

CRABV : Compte Rendu Analytique (couverture bleue)

CRIV : Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)

PLEN : Séance plénière

COM : Réunion de commission

MOT : Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden

CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)

CRABV : Beknopt Verslag (blauwe kaft)

CRIV : Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)

PLEN : Plenum

COM : Commissievergadering

MOT : Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

RÉSUMÉ

Cette proposition de loi vise à mieux protéger les personnes privées qui acquièrent des habitations et appartements non encore construits. La loi existante sur la construction d'habitations est adaptée à plusieurs égards. L'objectif essentiel est la clarification du champ d'application de la loi, la revalorisation du rôle de l'architecte, la fixation d'un délai d'exécution plus clair et l'octroi d'office d'indemnités de retard, l'instauration de la présomption légale que le prix est «tout compris», le contrôle par l'architecte-conseil lors de chaque demande de paiement, l'instauration d'un régime de garantie uniforme et performant, d'un régime de sanctions nuancé et la proposition d'une solution en cas d'abus lors de vente couplée.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe particuliere verkrijgers van nog niet gebouwde woningen en appartementen beter te beschermen. De bestaande woningbouwwet wordt op verschillende vlakken aangepast. Centraal staan het verduidelijken van het toepassingsgebied van de wet, een opwaardering van de rol van de architect, een duidelijkere uitvoeringstermijn en een verdragingsvergoeding van rechtswege, een wettelijk vermoeden dat de prijs «all-in» is, een controle door de raadgevende architect bij elke vraag tot betaling, een uniforme en performante waarborgregeling, een genuanceerde sanctieregeling en een oplossing tegen misbruiken bij koppelverkoop.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

A. Contexte et justification

La loi belge de 1971 réglementant la construction d'habitations, adaptée en 1993, est souvent désignée comme «la loi Breyne», du nom de son instigateur initial. Cette loi vise à protéger les personnes privées qui acquièrent des habitations et appartements vendus soit sur plan, soit en cours de construction et pour lesquels l'acquéreur ou le maître d'ouvrage doit effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement des travaux. Sans cette loi, les acquéreurs ou les maîtres de l'ouvrage qui souhaitent recourir, entre autres, à la vente sur plan, à l'entreprise générale ou clé sur porte et à la promotion immobilière, bénéficieraient d'une protection juridique réduite voire inexistante.

Avant l'existence de la loi Breyne, la relation juridique entre ces secteurs et le consommateur était uniquement régie par le droit civil commun et les règles générales relatives à l'achat, à l'entreprise et au mandat. Le secteur a trop souvent abusé de la liberté contractuelle qui va de pair, en insérant toute une série de clauses contractuelles d'exonération. Outre les pratiques malhonnêtes et l'absence de réglementation équilibrée, une protection s'imposait en cas de faillite du vendeur ou de l'entrepreneur. En cas de faillite, l'acquéreur ne pouvait pas, à titre de créancier chirographaire concurrent, récupérer les sommes déjà versées pour travail non presté.

En 1971, la loi Breyne a tenté d'offrir une protection complémentaire en complétant le droit commun par des règles contraignantes, tant en ce qui concerne l'exécution insatisfaisante ou erronée des travaux qu'en ce qui concerne d'éventuels revers financiers de l'entrepreneur ou du promoteur. La loi visait à sanctionner et à éliminer les abus constatés dans le secteur de la construction que le Code civil ne pouvait prévoir, et s'articulait essentiellement autour d'une information correcte de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage et d'une sûreté destinée à garantir le règlement financier.

Comme il est rapidement apparu que le texte de loi initial présentait encore un certain nombre de lacunes, le législateur a tenté, en 1993, de corriger les imperfections du texte original. L'objectif était, à l'époque, d'une part, d'apporter des modifications techniques et, d'autre part, de garantir une meilleure protection juridique et une sécurité juridique accrue à toutes les parties au contrat, en particulier au candidat acquéreur ou candidat maître de l'ouvrage. C'est la raison pour laquelle,

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

A. Situering en verantwoording

De Belgische woningbouwwet van 1971, met aanpassingen in 1993, wordt vaak, naar haar oorspronkelijke initiatiefnemer, aangeduid als «de wet Breyne». Deze wet beoogt de bescherming van particuliere verkrijgers van woningen en appartementen die hetzij op plan, hetzij in aanbouw worden verkocht en waarbij de verkrijger of bouwheer één of meerdere stortingen dient te verrichten voor de voltooiing van het bouwwerk. Zonder deze wet zouden verkrijgers of bouwheren die een beroep wensen te doen op o.a. de verkoop op plan, de algemene aanneming of sleutel op de deur en de projectontwikkeling weinig tot geen juridische bescherming genieten.

Voor het bestaan van de wet Breyne werd de rechtsverhouding tussen deze sectoren en de consument enkel beheerst door het gemene burgerlijk recht en de algemene regels van koop, aanneming en lastgeving. De hiermee gepaard gaande contractvrijheid werd al te vaak door de sector misbruikt door het invoegen van allerlei contractuele exoneratiebedingen. Naast de malafide praktijken en het gebrek aan een evenwichtige regeling, was er nood aan bescherming in geval van faillissement van de verkoper of aannemer. Bij faillissement kon de verkrijger de reeds betaalde centen voor nog niet gepresteerd werk niet recupereren als gewone concurrente schuldeiser.

In 1971 poogde de wet Breyne een bijkomende bescherming te bieden, door het gemeen recht aan te vullen met dwingende regels, zowel op het vlak van gebrekkige of slechte uitvoering van de werken als op het vlak van eventuele financiële calamiteiten van de aannemer of promotor. De wet trachtte de misbruiken uit de bouwsector die het Burgerlijk Wetboek niet kon voorzien te sanctioneren en te elimineren, met als kern-elementen een degelijke informatie voor de verkrijger of opdrachtgever en een zekerheidstelling om de financiële afwikkeling te garanderen.

Vermits al gauw bleek dat de initiële wettekst echter nog een aantal lacunes bevatte, trachtte de wetgever in 1993 tegemoet te komen aan de onvolmaaktheden van de oorspronkelijke tekst. De uitgangspunten in 1993 waren enerzijds technische wijzigingen aanbrengen en anderzijds een betere juridische bescherming en grotere rechtszekerheid waarborgen voor alle partijen bij de overeenkomst, en in het bijzonder voor de kandidaat-verkrijger of -opdrachtgever. Daarom werd o.a. het

notamment, le champ d'application de la loi a été étendu et le rôle du notaire et de l'architecte accentué.

En dépit des corrections apportées en 1993, la loi sur la construction d'habitations n'offre toujours pas un équilibre acceptable pour toutes les parties concernées. Un certain nombre de problèmes cruciaux subsistent. Nous visons dès lors à initier une réforme d'envergure de la loi sur la construction d'habitations, afin que toutes les parties au contrat, et en particulier le candidat acquéreur ou candidat maître de l'ouvrage, soient pleinement protégées. En Belgique, l'acheteur d'un terrain à bâtir est trop souvent contraint de construire une habitation sur ce terrain en faisant appel à une entreprise de construction déterminée, dans un délai déterminé et à des conditions qui ne sont guère ou pas connues. En outre, le maître de l'ouvrage n'a généralement pas la liberté de choisir l'architecte. Dans ces conditions, le maître de l'ouvrage se trouve trop souvent à la merci des différents acteurs de la construction.

Il existe toutefois, de la part des consommateurs, une demande pour l'acquisition d'un projet global, comprenant à la fois le terrain à bâtir et une habitation à construire ou en voie de construction. En outre, cette procédure doit être maintenue afin d'éviter que les promoteurs immobiliers ne construisent d'avance des habitations clef sur porte pour les revendre ensuite et que les consommateurs ne puissent finalement plus choisir que parmi un nombre limité de styles de construction.

Eu égard aux abus existants, il est urgent de légiférer.

B. Lignes de force

La présente proposition de loi, qui, ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, vise à initier une vaste réforme de la loi sur la construction d'habitations, se focalise, dans le cadre de cette réforme, sur les modifications suivantes:

- Un champ d'application mieux défini.

L'applicabilité de la loi Breyne fait encore souvent l'objet de contestations à l'heure actuelle. Les entrepreneurs, les cédants ou les promoteurs tentent d'échapper à cette loi par toutes sortes de constructions. Ainsi, la vente du terrain et la construction d'une maison sont souvent scindées, de façon à ne faire intervenir le notaire que dans la vente du terrain – sans appliquer la loi Breyne –, à soustraire le contrat d'entreprise sous seing privé à la curiosité des tiers (c'est-à-dire du notaire) et à payer moins d'honoraires à ce

toepassingsgebied verruimd en de rol van de notaris en de architect vergroot.

De huidige woningbouwwet biedt evenwel, zelfs na de correcties in 1993, nog geen aanvaardbaar evenwicht voor alle betrokken partijen. Een aantal cruciale pijnpunten bleven bestaan. Daarom wil dit wetsvoorstel een aanzet zijn voor een grootschalige hervorming van de woningbouwwet waarbij alle partijen bij de overeenkomst, en in het bijzonder de kandidaat-verkrijger of kandidaat-opdrachtgever, ten volle worden beschermd. Daarenboven wil dit wetsvoorstel ook een oplossing bieden voor het probleem van de koppelverkoop in de bouwsector. Wie in België bouwgrond koopt, wordt al te vaak verplicht op die grond te bouwen met een bepaald bouwbedrijf binnen een bepaalde termijn en onder voorwaarden die nauwelijks of niet gekend zijn. Bovendien heeft de bouwheer meestal geen recht de architect vrij te kiezen. De bouwheer wordt zo al te vaak de speelbal van de verschillende bouwfactoren.

Er is echter wel degelijk vraag van de consumenten naar het verwerven van een allesomvattend project, dat zowel betrekking heeft op de bouwgrond als op een te bouwen of in aanbouw zijnde woning. Deze werkwijze moet bovendien mogelijk blijven teneinde te vermijden dat de bouwpromotoren op voorhand kant-en-klare woningen zullen bouwen om deze naderhand te verkopen en de consumenten bijgevolg nog slechts zullen kunnen kiezen uit enkele woningstijlen.

Omwille van de bestaande misbruiken, dient dringend wetgevend te worden ingegrepen.

B. Krachtlijnen

Dit wetsvoorstel dat, zoals gezegd, een aanzet wil zijn voor een grootschalige hervorming van de Woningbouwwet, wenst bij deze hervorming de nadruk te leggen op de volgende wijzigingen:

- Een duidelijker toepassingsgebied.

Op heden bestaan er nog al te vaak discussies omtrent de toepasselijkheid van de wet Breyne en worden door individuele aannemers, overdragers of promotoren allerlei constructies op touw gezet om aan het toepassingsgebied van de wet te ontsnappen. Zo worden o.a. de verkoop van de grond en het bouwen van een huis vaak opgedeeld om enkel de verkoop van de grond voor de notaris te laten verlijden zonder toepassing te maken van de wet Breyne en de onderhandse aannemingsovereenkomst te onttrekken aan het oog van

dernier. Les contrats d'entreprise générale, qui relèveraient du champ d'application de la loi, sont, eux aussi, scindés artificiellement en contrats hybrides échappant chacun pris séparément aux conditions d'application de la loi (nous songeons notamment aux contrats de coordination). Par ailleurs, on constitue trop souvent un droit de superficie ou d'emphytéose sur les terrains à bâtir au lieu de les vendre, et ce, afin d'éviter l'application de la loi. Même si ces pratiques peuvent dans de nombreux cas être condamnées par la justice sur la base de la théorie de la simulation, il semble néanmoins indiqué d'insérer dans la loi une disposition générale afin de soutenir cette jurisprudence et d'éviter les abus.

– La revalorisation du rôle de l'architecte en tant que conseiller technique et l'instauration de l'intervention obligatoire d'un architecte-conseil indépendant à côté de l'architecte-concepteur.

Tout maître de l'ouvrage est tenu de faire appel à un architecte pour l'établissement des plans et le contrôle de l'exécution des travaux. Cette obligation s'applique bien entendu également aux contrats soumis à l'application de la loi Breyne. Force est toutefois de constater que l'architecte est souvent désigné par l'entrepreneur, le promoteur ou le vendeur et qu'il sert généralement les intérêts de ces derniers. Il se soucie dès lors moins des besoins de l'acquéreur. Il serait donc souhaitable de prévoir l'intervention obligatoire d'un architecte-conseil chargé de veiller aux intérêts de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage sans que ceux-ci doivent assumer les frais liés à cette intervention. Cet architecte-conseil assistera l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage dans toutes sortes de tâches au cours de la construction. La moitié des honoraires qui sont en principe dus à l'architecte-concepteur devra être versée à l'architecte-conseil, de sorte que le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur ne devront pas supporter de frais supplémentaires. L'architecte-conseil sera uniquement responsable de ses propres travaux. Il ne pourra pas, par exemple, être déclaré responsable des vices affectant le travail réalisé par l'architecte-concepteur.

– Un délai d'exécution plus clair et une indemnité de retard de plein droit.

Le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur doivent savoir beaucoup plus clairement quand l'entrepreneur ou le cédant livrera l'habitation ou terminera les travaux. En outre, en cas de dépassement du délai dont il a ainsi été convenu, l'on aura automatiquement droit à une indemnité de retard équivalant au loyer normal de l'habitation finie. Il convient logiquement de tenir compte

pottenkijkers (de notaris) en minder notarishonoraria te betalen. Ook worden de algemene overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van de wet zouden vallen, kunstmatig opgesplitst in hybride contracten die elk afzonderlijk aan de toepassingvoorwaarden van de wet ontsnappen (o.a. coördinatie-overeenkomsten). Bovendien wordt ook al te vaak een opstalrecht of een erfpacht op een bouwgrond gevestigd, in plaats van de grond te verkopen, om aan de toepassing van de wet te ontsnappen. Dergelijke praktijken kunnen in vele gevallen door de rechtspraak worden aangepakt op grond van de simulatieleer. Nochtans lijkt het aangewezen ter ondersteuning van de rechtspraak en om alle misbruiken te vermijden, een «catch-all» bepaling in de wet in te lassen.

– Een opwaardering van de rol van de architect, als raadgever op technisch vlak en de verplichte tussenkomst van een onafhankelijk raadgevende architect, naast de architect-ontwerper.

Elke bouwheer moet verplicht beroep doen op een architect voor het opstellen van de plannen en voor de controle op de uitvoering van het werk. Deze verplichting geldt uiteraard ook bij de overeenkomsten onderworpen aan het toepassingsgebied van de wet Breyne. De architect zal echter vaak door de aannemer, promotor of verkoper worden aangesteld en zal doorgaans de belangen van deze laatsten dienen en zich minder bekommeren om de noden van de verkrijger. Daarom valt er veel te zeggen voor de invoering van een verplichte tussenkomst van een raadgevende architect die waakt over de belangen van de verkrijger of opdrachtgever zonder dat deze hiervoor het gelag dient te betalen. Deze raadgevende architect zal de verkrijger of de opdrachtgever bijstaan voor allerlei taken in de loop van het bouwproces. Het ereloon dat in principe aan de architect-ontwerper zou worden betaald, dient voor de helft te worden toegekend aan de raadgevende architect, zodat de opdrachtgever of verkrijger geen bijkomende kosten heeft. De raadgevende architect zal enkel aansprakelijk zijn voor zijn taken en hij zal bijvoorbeeld niet aansprakelijk kunnen worden gesteld voor de gebreken in het werk van de ontwerper-architect.

– Een duidelijkere uitvoeringstermijn en verdragingsvergoeding van rechtswege.

Het dient voor de bouwheer of verkrijger veel duidelijker te zijn wanneer de aannemer of overdrager de woning zal leveren of de bouwwerken zal beëindigen. Bovendien zal men bij overschrijding van deze afgesproken termijn automatisch recht hebben op een verwijlvergoeding die neerkomt op de normale huur van de afgewerkte woning. Logischerwijze dient rekening

des jours de chômage officiels dus aux intempéries ou des cas de force majeure.

– *Une présomption légale que le prix s'entend «all-in».*

Étant donné que le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur sont encore trop souvent confrontés à un manque de clarté en matière de fixation du prix, l'on introduit dans la loi une présomption en vertu de laquelle il est considéré que l'achat ou l'entreprise s'effectuent à un prix fixe et que les prestations concrètes doivent être décrites intégralement et concrètement.

– *Un contrôle par l'architecte-conseil pour toute demande de paiement.*

Toute demande de paiement introduite par l'entrepreneur ou le cédant sera contrôlée par l'architecte-conseil. Cette condition n'est plus limitée au paiement des travaux déjà réalisés lors de la passation de l'acte authentique.

– *Un régime uniforme et performant en matière de garantie.*

La loi prévoit actuellement deux types de garanties: une garantie de 5% pour l'entrepreneur agréé et une garantie d'achèvement ou de remboursement de 100% pour l'entrepreneur non agréé. D'une part, ce régime est source de discriminations et, d'autre part, la garantie pour l'entrepreneur agréé n'est pas performante en cas de graves problèmes financiers. Il est par conséquent indiqué d'instaurer un régime de garantie uniforme, qui impose la fourniture d'une garantie à tous les acteurs du marché, sans distinction (qu'ils soient agréés ou pas) et offre une protection valable aux acquéreurs ou aux maîtres de l'ouvrage en cas d'insolvabilité de l'entrepreneur. Cela constitue également une solution à l'abus commis par les entrepreneurs non agréés qui s'associent temporairement à des entrepreneurs agréés pour échapper au régime de garantie.

– *Un régime nuancé en matière de sanctions.*

L'on ne peut nullement donner automatiquement à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage l'arme brutale de la nullité de l'intégralité de la convention. Statuant sur l'action en nullité pour cause de non respect du régime de garantie ou du régime relatif aux clauses obligatoires, le juge pourra apprécier, sur la base des circonstances concrètes, laquelle des deux sanctions de nullité est la plus appropriée.

– *Apporter une solution aux abus en cas de vente couplée.*

Il doit rester possible de proposer au consommateur le terrain à bâtir et le projet de construction à un prix

te worden gehouden met de officiële weerverletdagen of overmacht.

– *Een wettelijk vermoeden dat de prijs «all-in» is.*

Omdat de bouwheer of verkrijger nog al te vaak geconfronteerd worden met een onduidelijke prijsbepaling, wordt een wettelijk vermoeden ingevoerd waarbij de koop of aanneming wordt geacht tegen vaste prijs te zijn en dienen de concrete prestaties volledig en concreet beschreven te worden.

– *Een controle door de raadgevende architect bij elke vraag tot betaling.*

Elke vraag tot betaling door de aannemer of overdrager zal worden gecontroleerd door de raadgevende architect. Deze voorwaarde wordt niet meer beperkt tot de betaling van de reeds gepresterde werken bij het verlijden van de authentieke akte.

– *Een uniforme en performante waarborgregeling.*

Op heden voorziet de wet in 2 soorten waarborgen, een waarborg voor de erkende aannemer van 5% en een voltooiings- of terugbetalingswaarborg voor de niet-erkende aannemer van 100 %. Deze regeling is enerzijds discriminatoir en anderzijds is de waarborg voor de erkende aannemer niet performant bij ernstige financiële problemen. Vandaar is het aangewezen een uniforme waarborgregeling in te voeren die verstrekt dient te worden door alle spelers op de markt, zonder onderscheid (erkend of niet) en die voor de verkrijgers of opdrachtgevers een degelijke bescherming biedt in geval van insolvabiliteit van de aannemer. Op deze manier wordt ook een oplossing geboden aan het misbruik, waarbij niet-erkende aannemers een tijdelijke vereniging aangaan met erkende aannemers om aan de waarborgregeling te ontsnappen.

– *Een genuanceerde sanctieregeling.*

Aan de verkrijger of opdrachtgever mag geenszins automatisch het brutale wapen van de nietigheid van de ganse overeenkomst worden gegeven. De rechter zal bij de vordering tot nietigheid op basis van het niet-naleven van de waarborgregeling of de regeling omtrent de verplichte bedingen op basis van de concrete omstandigheden kunnen oordelen welke van beide nietigheidssancties het meest passend is.

– *Een oplossing bieden aan de misbruiken bij koppelverkoop.*

Het moet mogelijk blijven de bouwgrond en het bouwproject aan de consument aan te bieden tegen één

global, afin que le consommateur sache exactement ce dont il retourne. En outre, la vente couplée à prix fixe ne sera possible que moyennant l'application de la loi sur la construction d'habitations afin de réprimer les autres abus.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Dans la pratique, le champ d'application de la loi reste souvent confus. En outre, il arrive encore trop fréquemment que des montages de diverses natures soient élaborés pour échapper au champ d'application de la loi. Le présent article précise dès lors le champ d'application de la loi. En outre, il insère une disposition générale pouvant être utilisée pour soutenir la jurisprudence, sur la base d'une simulation. Aucune procédure juridique n'est en mesure d'affaiblir la protection que la loi en projet confère à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage.

Article 3

Cet article doit être adapté conformément à la modification proposée à l'article 2.

Article 4

Le présent article devait être adapté, conformément à la modification proposée à l'article 2.

Article 5

En conséquence de cette modification, le transfert du risque ne pourra se faire, pour des appartements, qu'à partir de la réception provisoire des parties à usage privatif et des parties communes de l'immeuble en question. Auparavant, la situation pouvait être incertaine pour l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, étant donné que le transfert du risque pour l'ensemble de l'immeuble à appartements pouvait déjà se faire au moment de la réception provisoire des parties privatives sans que les parties communes, par exemple, n'aient à être terminées.

Article 6

Le présent article devait être adapté, conformément à la modification proposée à l'article 2. En outre, cet

globale prijs, zodat de consument exact weet waar hij aan toe is. De koppelverkoop tegen vaste prijs zal bovendien enkel mogelijk zijn, mits toepassing van de woningbouwwet om het hoofd te bieden aan de andere misbruiken.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

In de praktijk bestaat er nog vaak onduidelijkheid over het toepassingsgebied van de wet. Bovendien worden er nog al te vaak allerlei constructies op touw gezet om aan het toepassingsgebied van de wet te ontsnappen. Vandaar wordt het toepassingsgebied van de wet in dit artikel duidelijker beschreven. Bovendien wordt een catch-all bepaling ingevoegd die kan worden aangewend ter ondersteuning van de rechtspraak op basis van simulatie. Geen enkele juridische werkwijze kan de bescherming waarin deze wet voorziet in hoofde van de verkrijger of opdrachtgever afzwakken.

Artikel 3

Dit artikel diende te worden aangepast conform de in artikel 2 voorgestelde wijziging.

Artikel 4

Dit artikel diende te worden aangepast conform de in artikel 2 voorgestelde wijziging.

Artikel 5

Ingevolge deze wijziging kan het risico bij appartementen slechts overgaan vanaf de voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaat gebruik en de gemeenschappelijke delen van het betrokken gebouw. Voordien bestond de voor de verkrijger of opdrachtgever onzekere situatie dat het risico voor het gehele appartementsgebouw reeds kon overgaan op het ogenblik dat de privatieve delen voorlopig waren opgeleverd, maar de gemeenschappelijke bijvoorbeeld nog niet afgewerkt waren.

Artikel 6

Dit artikel diende te worden aangepast conform de in artikel 2 voorgestelde wijziging. Bovendien

article précise toute une série d'indications qui, conformément à l'article 7, doivent être reprises dans l'acte sous seing privé et authentique. D'autres indications supplémentaires doivent également y figurer. Ainsi, la date de renonciation au droit d'accèsion doit être mentionnée. De plus, le permis d'urbanisme et les plans y afférents et approuvés par les pouvoirs publics doivent être ajoutés à l'acte. Il est également inséré une présomption légale selon laquelle le prix reste fixe, que ce soit dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou dans le cadre d'une vente. L'article dispose aussi qu'une clause de révision explicite est nécessaire pour pouvoir revoir le prix en raison d'un décalage dans le temps. Enfin, la date initiale ainsi que les délais et dates d'exécution et de livraison doivent être mentionnés afin de donner à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage une idée plus précise du moment où les travaux seront terminés. À compter de l'expiration du délai d'exécution, l'acquéreur ou le maître d'ouvrage a droit, de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité de retard égale au loyer normal du bien terminé.

Article 7

Étant donné que toutes les indications concernant le prix seront désormais reprises à l'article 7, l'article 8 peut être abrogé.

Article 8

Afin d'éviter que, dans les appartements, les parties communes ne soient pas encore prêtes au moment où les parties privatives sont occupées, cet article prévoit que la réception provisoire des parties privatives ne peut pas avoir lieu avant la réception provisoire des parties communes. De plus, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage est mieux protégé lors de la réception provisoire et définitive, étant donné qu'il doit être assisté, lors des deux réceptions, par l'architecte-conseil.

Article 9

Cet article devait être adapté conformément à la modification proposée dans l'article 2. De plus, il instaure l'obligation, également après la passation de l'acte notarial, et donc lors de chaque demande de paiement par le maître de l'ouvrage ou le cédant, de faire confirmer par l'architecte que le montant de la facture correspond effectivement aux travaux effectués.

verduidelijkt dit artikel een aantal vermeldingen die in gevolge artikel 7 van de wet in de onderhandse en authentieke akte moeten worden opgenomen. Ook worden enkele bijkomende vermeldingen verplicht. Zo dient vanaf heden de datum van verzaking aan het recht van natrekking te worden vermeld. Daarenboven dienen ook de stedenbouwkundige vergunning en de daaraan gehechte en door de overheid goedgekeurde plannen aan de akte worden toegevoegd. Ook wordt een wettelijk vermoeden ingevoerd dat de prijs zowel bij aanneming als bij verkoop een vaste prijs betreft. Het artikel bepaalt ook dat een uitdrukkelijke herzieningsclausule nodig is om de prijs te kunnen herzien wegens het tijdsverloop. Tot slot dient de aanvangsdatum, de uitvoerings- of leveringstermijn en de uitvoerings- of leveringsdatum te worden vermeld om de verkrijger of opdrachtgever een duidelijker beeld te geven van het ogenblik van de beëindiging van de werken. De verkrijger of opdrachtgever heeft vanaf het verstrijken van de uitvoeringstermijn van rechtswege en zonder ingebrekestelling recht op een vertragsvergoeding die overeenstemt met een normale huurprijs van het afgewerkte goed.

Artikel 7

Vermits alle vermeldingen van de prijs voortaan opgenomen zullen worden in artikel 7, kan artikel 8 worden opgeheven.

Artikel 8

Om te vermijden dat bij appartementen, de gemeenschappelijke gedeelten nog niet klaar zouden zijn op het ogenblik dat de privatieve gedeelten worden betrokken, bepaalt dit artikel dat de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten niet kan plaatsvinden voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten heeft plaatsgevonden. Bovendien wordt de verwerver of opdrachtgever beter beschermd bij de voorlopige en definitieve oplevering, vermits hij bij beide opleveringen moet worden bijgestaan door de raadgevende architect.

Artikel 9

Dit artikel diende te worden aangepast conform de in artikel 2 voorgestelde wijziging. Bovendien wordt de verplichting ingevoerd om ook na het verlijden van de notariële akte en dus bij elke vraag tot betaling door de opdrachtgever of overdrager de architect te laten bevestigen dat het factuurbedrag effectief overeenstemt met de uitgevoerde werken.

Article 10

Cet article devait être adapté conformément à la modification proposée à l'article 2.

Article 11

Cet article modifie le régime existant en matière de garantie, qui est discriminatoire et non performant. Auparavant s'appliquait un système discriminatoire dans lequel les entrepreneurs non agréés devaient fournir une garantie de remboursement ou d'achèvement de 100%, et les entrepreneurs agréés une garantie d'achèvement de 5%. Bien souvent, cette dernière garantie s'avérait également insuffisante, surtout en ce qui concerne les appartements. Cet article instaure une obligation générale de garantie applicable à tous les entrepreneurs. Ils doivent garantir l'achèvement du bâtiment pour un montant fixé forfaitairement à 130% du prix du bâtiment, également en ce qui concerne les appartements. Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le montant de la garantie peut être réduit. L'architecte-conseil se verra également confier une tâche de suivi importante en ce qui concerne la garantie.

Article 12

Cet article prive l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage de la possibilité d'obtenir automatiquement la nullité totale en cas de non-respect de l'une des dispositions de l'article 7 ou de l'article 12. La sanction de nullité ne doit pas manquer son but. Le juge saisi d'une telle demande a donc la possibilité d'examiner si la nullité de la clause n'est pas plus adéquate. Par ailleurs, le notaire devra dorénavant refuser de passer l'acte authentique en cas de non-respect des articles 7 et 12. L'acte authentique doit également mentionner que les prescriptions de ces articles ont été respectées tant dans l'acte authentique que dans l'acte sous seing privé. Si une erreur s'est glissée dans l'acte sous seing privé, celle-ci peut encore être rectifiée dans l'acte authentique, à condition que cette rectification ait lieu au moins quinze jours avant la signature de l'acte authentique et ne porte pas préjudice à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage.

Article 13

Dans les contrats relevant du champ d'application de la loi, l'architecte sera généralement désigné par le cédant ou l'entrepreneur. Il servira donc la plupart du temps les intérêts du cédant et sera moins à l'écoute

Artikel 10

Dit artikel diende te worden aangepast conform de in artikel 2 voorgestelde wijziging.

Artikel 11

Dit artikel wijzigt de bestaande discriminatoire en niet-performante waarborgregeling. Voordien bestond er een discriminatoir systeem waarbij de niet-erkende aannemers een voltooiings- of terugbetalingwaarborg van 100% en de erkende aannemers een voltooiingswaarborg van 5% dienden te verschaffen. Ook bleek deze laatste waarborg vaak onvoldoende, vooral bij appartementen. Dit artikel voert een algemene waarborgverplichting die geldt voor alle aannemers. Zij dienen de voltooiing van het gebouw te waarborgen voor een forfaitair bedrag van 130% van de prijs van het gebouw, ook bij appartementen. Naarmate de werken vorderen, kan het bedrag van de waarborg worden afgebouwd. De raadgevende architect zal ook bij de waarborg een belangrijke opvolgingstaak worden toebedeeld.

Artikel 12

Dit artikel ontnemt de verkrijger of opdrachtgever de mogelijkheid om bij niet-nakoming van één van de bepalingen van artikel 7 of 12 automatisch de volledige nietigheid te kunnen bekomen. De sanctie van nietigheid moet zijn doel niet voorbijschieten. Bijgevolg heeft de rechter bij een dergelijke vordering de mogelijkheid na te gaan of de nietigheid van het beding niet meer passend is. Bovendien moet de notaris bij niet-naleving van de artikelen 7 en 12 voortaan weigeren de authentieke akte te verlijden. Onderhandse akte, kan deze nog worden rechtgezet in de authentieke akte op voorwaarde dat dit gebeurt ten minste vijftien dagen voor de ondertekening van de authentieke akte en zonder nadeel voor de verwerver of de bouwheer.

Artikel 13

Vermits bij overeenkomsten die vallen onder het toepassingsgebied van de wet de architect meestal door de overdrager of aannemer zal worden aangesteld, zal deze doorgaans de belangen van de verkrijger dienen

des besoins de l'acquéreur, ce qui est théoriquement contraire aux règles déontologiques. Mais un architecte ne peut pas servir deux maîtres. L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage inexpérimenté sera souvent victime de cette situation. Il est donc essentiel de faire intervenir un architecte-conseil chargé de veiller aux intérêts de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. L'obligation de désigner un architecte-conseil incombe à l'acquéreur, qui jouit à cet égard d'une totale liberté. L'architecte-conseil accomplit sa mission en toute indépendance à l'égard de l'architecte-concepteur et de l'entrepreneur ou du cédant. L'architecte-conseil a pour mission d'assister l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage lors de l'exécution des travaux de construction, de contrôler les plans, les dessins d'exécution et les devis et de surveiller la bonne exécution des travaux. Il doit également assister l'acquéreur dans l'exécution de ses obligations de réception, ainsi qu'au niveau des paiements et de la garantie d'achèvement. Cette protection supplémentaire n'impliquera pas un surcoût important pour l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, ce qui est essentiel. Les honoraires devront être partagés entre l'architecte-concepteur et l'architecte-conseil. Si l'architecte-conseil ne s'acquitte pas convenablement de sa mission, sa responsabilité peut être engagée, mais uniquement pour la mission qu'il a accomplie.

en zich minder bekommeren om de noden van de verkrijger, hetgeen evenwel theoretisch in strijd is met de deontologische regels. Een architect kan echter geen twee heren dienen en de onervaren verkrijger of opdrachtgever zal hier veelal het slachtoffer van worden. Vandaar dient steeds een raadgevende architect tussen te komen die waakt over de belangen van de verkrijger of opdrachtgever. De verplichte aanstelling is een taak van de verkrijger die daarbij de volledige keuzevrijheid heeft. De raadgevende architect dient zijn opdracht in volledige onafhankelijkheid van de architect-ontwerper als ten aanzien van de aannemer of overdrager. De opdracht van de raadgevende architect bestaat erin de verkrijger of opdrachtgever bij te staan tijdens het bouwproces en controle te doen op de plannen, de uitvoeringstekening en bestekken, en toezicht te houden op de goede uitvoering van de werken. Bovendien dient hij de verkrijger bij te staan bij de opleveringsverplichtingen, de betalingen en de voltooiingswaarborg. Essentieel is dat de verkrijger of opdrachtgever voor deze extra bescherming geen enorme meerkost zal moeten dragen. Het ereloon zal tussen de architect-ontwerper en de raadgevende architect moeten worden verdeeld. Indien de raadgevende architect zijn opdracht niet naar behoren vervult, kan zijn aansprakelijkheid in het gedrang komen, maar enkel voor de door hem uitgevoerde opdracht.

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
 Annemie ROPPE (sp.a-spirit)
 Dylan CASAeR (sp.a-spirit)
 Thierry GIET (PS)
 Marie NAGY (ECOLO)

PROPOSITION DE LOI**CHAPITRE PREMIER****Disposition générale****Article 1^{er}**

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

CHAPITRE II

**Modifications de la loi du 9 juillet 1971
réglementant la construction d'habitations et la
vente d'habitations à construire ou en voie de
construction**

Art. 2

L'article 1^{er} de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction est remplacé par la disposition suivante:

«Article 1^{er}. — La présente loi s'applique à tout acte juridique ayant pour objet le transfert de la propriété ou la constitution d'un droit réel qui confère au titulaire de ce droit la jouissance, pour plus de neuf ans, d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction, ainsi qu'à tout acte juridique portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, ou de conférer un droit à cette fin, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de l'acte juridique, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction ou d'accomplir des prestations comparables qui le lient.

La présente loi s'applique également à tout acte juridique ayant pour objet le transfert de la propriété ou la constitution d'un droit réel qui confère au titulaire de ce droit une jouissance, pour plus de neuf ans, et portant engagement de transformer ou d'agrandir une maison ou un appartement à usage d'habitation, lorsque le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement est supérieur au montant minimum dont les modalités de calcul seront déterminées par le Roi et que, en vertu de l'acte juridique, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement de ces travaux ou d'accomplir des actes comparables.

WETSVOORSTEL**HOOFDSTUK I****Algemene bepaling****Artikel 1**

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

HOOFDSTUK II

**Wijzigingen van de wet van 9 juli 1971 tot regeling
van de woningbouw en de verkoop van de te
bouwen of in aanbouw zijnde woningen**

Art. 2

Artikel 1 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen wordt vervangen als volgt:

«Artikel 1. — Deze wet is toepasselijk op iedere rechtshandeling strekkende tot eigendomsovergang van, of tot de vestiging van een zakelijk recht dat aan de titularis ervan een genot van meer dan negen jaar verleent, op een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere rechtshandeling waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen of een recht daartoe te verlenen, mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting is bestemd en de verwerver of de opdrachtgever volgens de rechtshandeling verplicht is voor de voltooiing van het gebouw één of meer stortingen te doen of daarmee vergelijkbare tegenprestatie te leveren die de verwerver verbindt.

Deze wet is ook van toepassing op iedere rechtshandeling tot eigendomsovergang, of tot de vestiging van een zakelijk recht dat aan de titularis ervan een genot van meer dan negen jaar verleent, waarbij de verbintenis wordt aangegaan een huis of appartement, bestemd tot huisvesting, te verbouwen of uit te breiden waarbij de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken hoger is dan het minimumbedrag waarvan de berekeningmodaliteiten zullen bepaald worden door de Koning en de verwerver of opdrachtgever volgens de rechtshandeling verplicht is voor de voltooiing van deze werken één of meer stortingen te doen of daarmee vergelijkbare handelingen te stellen.

Aucune construction, juridique ou non, ayant le même objet que la convention visée à l'article 1^{er}, alinéas 1 et 2, ne peut affaiblir la protection prévue par la présente loi dans le chef de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage.».

Art. 3

À l'article 2 de la même loi sont apportées les modifications suivantes:

A) les mots «conventions conclues» sont remplacés par les mots «actes juridiques accomplis», les mots «toute convention conclue par cet acquéreur ou maître de l'ouvrage est censée» sont remplacés par les mots «tout acte juridique accompli par cet acquéreur ou maître de l'ouvrage est censé», le mot «conventions» est remplacé par les mots «actes juridiques», les mots «la convention» sont remplacés par les mots «l'acte juridique» et les mots «la convention ne devienne définitive» sont remplacés par les mots «l'acte juridique ne devienne définitif»;

B) à l'alinéa 1^{er}, le 1^o est remplacé comme suit:

«1^o les personnes de droit public habilitées à accomplir des actes juridiques concernant des biens immobiliers;»

Art. 4

À l'article 3 de la même loi, les mots «les conventions visées à l'article 1 sont régies» sont remplacés par les mots «les actes juridiques visés à l'article 1^{er} sont régis».

Art. 5

L'article 5, alinéa 2, de la même loi est complété comme suit:

«et des parties de l'immeuble en question destinées à l'usage collectif.».

Art. 6

L'article 7 de la même loi est remplacé par la disposition suivante:

«Art. 7. — Qu'il ait été constaté par acte sous seing privé ou par acte authentique, tout document établi en

Geen enkele constructie, al dan niet juridisch, die hetzelfde voorwerp heeft als de overeenkomst bedoeld in artikel 1, eerste en tweede lid, kan de bescherming waarin deze wet voorziet in hoofde van de verkrijger of van de opdrachtgever afzwakken.».

Art. 3

In artikel 2 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A) het woord «overeenkomsten» wordt telkens vervangen door het woord «rechtshandelingen» en het woord «overeenkomst» wordt telkens vervangen door het woord «rechtshandeling»;

B) in het eerste lid wordt het 1^o vervangen als volgt:

«1^o de personen van publiek recht bevoegd om rechtshandelingen te stellen betreffende onroerende goederen;»

Art. 4

In artikel 3 van dezelfde wet wordt het woord «overeenkomsten» vervangen door het woord «rechtshandelingen».

Art. 5

Artikel 5, tweede lid van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt:

«en de gedeelten voor gemeenschappelijk gebruik van het betrokken gebouw.».

Art. 6

Artikel 7 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

«Art. 7. — Ongeacht of zij wordt vastgesteld bij onderhandse dan wel bij authentieke akte moet elk

guise de preuve d'un acte juridique visé à l'article 1^{er}, sauf dérogation expresse prévue au présent article, doit contenir les mentions et/ou les annexes suivantes:

a) l'identité du ou des propriétaire(s) du terrain et des constructions existantes;

abis) le cas échéant, la date de l'établissement du droit réel;

b) la date de la délivrance du permis d'urbanisme ainsi que les conditions et les charges de ce permis;

bbis) dans les conventions sous seing privé: si l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non l'acte juridique à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de l'acte juridique lorsque la convention est assortie d'autres conditions suspensives, dans le délai qui court à compter de la réalisation de la dernière de ces conditions suspensives;

c) la description précise des parties privatives et, le cas échéant, des parties destinées à l'usage collectif qui font l'objet de l'acte juridique;

d) en annexe, une copie du permis d'urbanisme et des plans de construction y afférents, approuvés par les autorités compétentes, ainsi que des cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte l'acte juridique. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Les originaux de ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et fixant les statuts du bâtiment. L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties;

e) le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement. En cas de vente, ce prix est présumé être fixe. En cas de contrat d'entreprise, le contrat d'entreprise est présumé avoir été conclu à prix fixe. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale. Le prix

document opgemaakt tot bewijs van een rechtshandeling als bedoeld in artikel 1, behoudens uitdrukkelijke afwijking in onderhavig artikel, de hierna volgende vermeldingen en/of bijlagen bevatten:

a) de identiteit van de eigenaar of eigenaars van de grond en de bestaande opstallen;

abis) in voorkomend geval de datum van de vestiging van het zakelijk recht;

b) de datum van uitgifte van de stedenbouwkundige vergunning en de voorwaarden en lasten van de vergunning;

bbis) in de onderhandse overeenkomsten: of de verwerfer of opdrachtgever de rechtshandeling al dan niet afhankelijk maakt van opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de rechtshandeling wanneer de overeenkomst gepaard gaat met andere opschortende voorwaarden, binnen de termijn van drie maanden te lopen te rekenen vanaf de realisatie van de laatste van deze opschortende voorwaarden;

c) de nauwkeurige beschrijving van de privatieve en, in voorkomend geval, van de delen voor gemeenschappelijk gebruik die het voorwerp uitmaken van de rechtshandeling;

d) als bijlage, een kopie van de stedenbouwkundige vergunning en van de hieraan gehechte, door de bevoegde overheden, goedgekeurde bouwplannen, alsook van de gedetailleerde bestekken van de werken waarop de rechtshandeling betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of, en onder welke voorwaarden, hiervan kan worden afgeweken. Het origineel van deze plannen en bestekken dient ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van het beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een kopij van de in authentieke vorm opgemaakte akte vaststellende statuten van het gebouw toegevoegd te worden; De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven; Deze prijs wordt bij verkoop vermoed vast te zijn. Bij aanneming wordt de aanneming vermoed tegen vaste prijs te zijn overeengekomen. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale

dont il est question est le prix en vigueur le jour de la signature de la convention. Si le prix peut être révisé, la convention le mentionne expressément. La révision a lieu conformément aux modalités fixées par le Roi.

ebis) l'existence des aides publiques régionales au logement;

f) la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison ainsi que la date de début ou de fin de l'exécution ou de la livraison de chaque phase de la construction ou de la transformation à laquelle correspond une tranche de paiement. À partir de la fin du délai d'exécution ou de livraison, des dommages-intérêts sont dus de plein droit et sans sommation à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage par jour de retard. Ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte l'acte juridique. Le délai d'exécution ou de livraison est suspendu pour des raisons de force majeure ou pendant les jours officiels d'intempéries;

g) le mode de réception;

h) l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

Le document mentionne en tout cas, dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, et seulement lui, a le droit d'invoquer la nullité, au choix, soit de l'ensemble de l'acte juridique, soit uniquement de la clause contraire à la loi, en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles.

Le Roi peut déterminer les conditions minimales auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.».

Art. 7

L'article 8 de la même loi est abrogé.

Art. 8

L'article 9 de la même loi est remplacé par la disposition suivante:

«Art. 9. — § 1^{er}. En ce qui concerne les appartements, la réception provisoire des parties privatives ne peut pas avoir lieu avant la réception provisoire des parties communes, y compris les accès.

bewoonbaarheid. De prijs waarvan sprake is de prijs op de dag van de ondertekening van de overeenkomst. Indien deze prijs herzienbaar is, vermeldt de overeenkomst dit uitdrukkelijk. De herziening geschiedt overeenkomstig de nadere regels bepaald door de Koning.

ebis) het bestaan van de gebeurlijke gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting;

f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn evenals de aanvangs- of einddatum van de uitvoering of de levering van elke fase van het bouwwerk of van de verbouwing waarmee een betalingsschijf overeenstemt. De verwerver of opdrachtgever heeft van rechtswege en zonder aanmaning vanaf het verstrijken van de uitvoerings- of leveringstermijn, recht op een schadevergoeding per dag vertraging; Deze vergoeding moet minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de rechtshandeling betrekking heeft, overeenstemmen. De uitvoerings- of leveringstermijn wordt geschorst omwille van overmacht of gedurende de officiële weerverletdagen;

g) de wijze waarop de oplevering geschiedt;

h) de erkenning van partijen dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.

Het document vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette letters, dat de koper of opdrachtgever, en enkel hij, het recht heeft de nietigheid in te roepen van, naar zijn keuze, ofwel de gehele rechtshandeling, ofwel enkel van het met de wet strijdig beding, bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12.

De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.».

Art. 7

Artikel 8 van dezelfde wet wordt opgeheven.

Art. 8

Artikel 9 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

«Art. 9. — § 1. Bij appartementen, kan de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten niet plaatsvinden vooraleer de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, heeft plaatsgehad.

§ 2. La réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties destinées à l'usage collectif, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

§ 3. L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage doit toujours être assisté par l'architecte-conseil, tant lors de la réception provisoire que lors de la réception définitive et de l'établissement de l'acte contradictoire.».

Art. 9

L'article 10 de la même loi est remplacé par la disposition suivante:

«Art. 10. — § 1^{er}. Seules des contreparties ou garanties évaluables en argent dont la valeur, compte tenu chaque fois des contreparties ou garanties offertes précédemment par l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, n'excède pas celle des prestations déjà réellement fournies à ce moment et auxquelles l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut prétendre en vertu de cet acte juridique peuvent être exigées et/ou acceptées de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage.

§ 2. Si les prestations précitées concernent la construction et/ou la transformation, cette valeur doit chaque fois être attestée par l'architecte-conseil, sous sa responsabilité. Cette attestation doit être jointe à la facture ou à l'écrit par lesquels cette contrepartie ou garantie de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage est demandée et/ou acceptée par l'un d'eux. S'il s'agit d'un acte authentique, un double de cette attestation est en outre joint à cet acte authentique.

§ 3. Le cessionnaire ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la convention visée à l'article 1^{er}. Jusqu'au moment de la passation de l'acte authentique concernant les conventions relatives à la cession de biens immobiliers, la constitution de droits réels ou, le cas échéant, lorsque le cessionnaire est lié en droit ou en fait à l'entrepreneur, les conventions d'entreprise, et, pour ce qui concerne les autres conventions, jusqu'à la signature de la convention sous seing privé, seule une contrepartie ou garantie évaluable en argent dont la valeur ne peut excéder 5 pour cent de la valeur de la contrepartie totale à laquelle l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage s'engagerait ou s'est engagé par cet acte juridique peut être demandée

§ 2. De eindoplevering van het werk mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de delen voor gemeenschappelijk gebruik, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaatsgehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

§ 3. De verwerver of opdrachtgever moet zowel bij de voorlopige als bij de definitieve oplevering en bij het opstellen van de tegensprekelijke akte steeds worden bijgestaan door de raadgevende architect.».

Art. 9

In artikel 10 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

«Art. 10. — § 1. Van de koper of opdrachtgever mogen slechts in geld waardeerbare tegenprestaties of waarborgen worden gevraagd en/of aanvaard waarvan de waarde, telkens rekening houdende met hetgeen voordien reeds door de verwerver of opdrachtgever aan dergelijke tegenprestaties of waarborgen werd verstrekt, niet méér bedraagt dan de waarde van de op dat ogenblik reeds daadwerkelijk uitgevoerde prestaties waarop de verwerver of opdrachtgever krachtens die rechtshandeling aanspraak kan maken.

§ 2. In zoverre laatst vermelde prestaties betrekking hebben op het bouwen en/of verbouwen, dient deze waarde telkens, en onder zijn verantwoordelijkheid, te worden geattesteerd door de raadgevende architect. Dit attest moet gehecht worden aan de factuur of het geschrift, waarbij die tegenprestatie of waarborg van de koper of opdrachtgever wordt gevraagd en/of aanvaard door een van hen beide. Gebeurt dit ter gelegenheid van een authentieke akte, dan wordt bovendien een dubbel van dit attest gehecht aan die authentieke akte.

§ 3. De overdrager of de aannemer mag geen enkele betaling onder welke vorm ook, eisen of aanvaarden voordat de in artikel 1 bedoelde overeenkomst is aangegaan. Tot op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte betreffende de overeenkomsten aangaande de overdracht van onroerende goederen, de vestiging van zakelijke rechten of, in voorkomend geval, wanneer de overdrager in rechte of in feite is verbonden aan de aannemer, de aannemingsovereenkomsten, en voor wat betreft de overige overeenkomsten, tot de ondertekening van de onderhandse overeenkomst mag van de kandidaat-verwerver of kandidaat-opdrachtgever, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, slechts een in geld waardeerbare tegenprestatie of waarborg worden gevraagd en/of aanvaard

et/ou acceptée, directement ou indirectement, du candidat acquéreur ou du candidat maître de l'ouvrage.

§ 4. Le montant de l'indemnité qui peut être exigée et/ou acceptée du candidat acheteur ou du candidat maître de l'ouvrage qui, après que la promesse visée ci-dessus a été faite, ne pose pas l'acte juridique concerné par cette promesse, alors qu'il en avait le droit, ne peut excéder 5 pour cent de la valeur de la contrepartie totale à laquelle l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage s'engagerait par cet acte juridique.».

Art. 10

À l'article 11 de la même loi, les mots «La convention» sont remplacés par les mots «L'acte juridique».

Art. 11

L'article 12 de la même loi est remplacé par la disposition suivante:

«Art. 12. — § 1. Le cédant ou l'entrepreneur est tenu de constituer un cautionnement.

L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a droit aux sommes nécessaires à l'achèvement, dans le cas de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la présente loi, de l'habitation ou dont le lot privatif destiné au logement qu'il acquiert fait partie du bâtiment, et dans le cas de l'article 1^{er}, alinéa 2, de la présente loi, des travaux de transformation ou d'agrandissement. La garantie ne couvre pas la qualité de l'exécution.

Le montant à garantir est fixé forfaitairement à 130% du prix du bâtiment et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, de l'ensemble du bâtiment dont l'appartement fait partie, y compris tous les lots privés, arrondi si nécessaire au millier supérieur, sans compter le prix du terrain.

L'architecte-conseil est chargé de déterminer le montant de la garantie. Il rédige une attestation qui est jointe à la constatation de la garantie.

waarvan de waarde niet hoger mag zijn van 5 procent van de waarde van de totale tegenprestatie waartoe de verwerver of opdrachtgever zich zou verbinden of heeft verbonden ingevolge die rechtshandeling.

§ 4. De omvang van de vergoeding die kan bedongen en/of aanvaard worden van de kandidaat-koper of de kandidaat-opdrachtgever die, na het tot stand komen van een belofte als hoger bedoeld, niet overgaat tot het sluiten van rechtshandeling waarop die belofte betrekking heeft, hoewel hij hiertoe het recht had, mag niet hoger zijn dan 5 procent van de waarde van de totale tegenprestatie waartoe de verwerver of opdrachtgever zich zou verbinden krachtens die rechtshandeling.».

Art. 10

In artikel 11 van dezelfde wet wordt het woord «overeenkomst» vervangen door het woord «rechtshandeling».

Art. 11

Artikel 12 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

«Art. 12. — § 1. De overdrager of de aannemer is verplicht zekerheid te stellen.

De verwerver of opdrachtgever heeft recht op de sommen voor de voltooiing van, in het geval van artikel 1, eerste lid, van deze wet, de woning, of van het gebouw waarvan de privatieve kavel bestemd is tot bewoning die hij verwerft, deel uitmaakt en in het geval van artikel 1, tweede lid, van deze wet, de verbouwings- of uitbreidingswerken. De waarborg dekt niet de kwaliteit van de uitvoering.

Het te waarborgen bedrag wordt forfaitair vastgesteld op 130% van de prijs van het gebouw, en ingeval het gaat om een appartement, van heel het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt waarin begrepen alle privatieve kavels, zonodig afgerond naar het hoger liggende duizendtal, zonder de prijs van het terrein.

De raadgevende architect wordt belast met het bepalen van het bedrag van de waarborg. Hij stelt een attest op dat gevoegd wordt bij de vaststelling van de waarborg.

§ 2. La garantie peut prendre les formes suivantes, séparément ou en combinaison:

- (a) une garantie irrévocable donnée par une institution financière ayant son siège dans un État membre de l'Union européenne
- (b) une garantie irrévocable donnée par une entreprise d'assurances agréée dans un État membre de l'Union européenne
- (c) une caution solidaire, constituée soit par l'établissement de crédit visé dans la loi du 4 août 1992, soit par une entreprise hypothécaire au sens de la loi du 4 août 1992, soit par un fonds collectif de garantie.

§ 3. Si l'acte juridique visé à l'article 1^{er} ne doit pas être constaté par acte authentique, l'entrepreneur doit soumettre au maître de l'ouvrage, dans les trente jours à compter de la date du document prévu à l'article 7, une preuve signée émanant d'un des établissements visés à l'article précédent, d'où il ressort que la garantie a été constituée. Une copie de cette preuve est présentée à l'architecte-conseil dans le même délai.

Si un acte juridique visé à l'article 1^{er} est constaté par acte authentique, la garantie doit être constituée au moment de la passation de l'acte.

§ 4. Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le montant de la garantie, constituée au bénéfice de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage, est progressivement réduit si nécessaire, sur la demande écrite du vendeur ou de l'entrepreneur, en fonction des travaux déjà réalisés et approuvés par l'architecte-conseil. L'attestation de l'approbation est jointe à la demande écrite.

Le montant restant de la garantie doit toujours excéder à concurrence de 30 pourcent la valeur des travaux qui sont encore à effectuer.

§ 5. Sur la demande motivée de chacune des parties, la garantie peut être majorée ou réduite, moyennant l'accord écrit de l'architecte-conseil si ce dernier estime que les modifications convenues par écrit entre les parties doivent donner lieu à cette majoration ou cette réduction pour des raisons techniques manifestes ou des raisons financières dans l'intérêt de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Le montant de la garantie doit toujours excéder à concurrence de 30 pourcent la valeur des travaux.

§ 2. De waarborg kan de volgende vormen aannemen, afzonderlijk of in combinatie:

- (a) een onherroepelijke garantie van een financiële instelling met zetel in een lidstaat van de Europese Unie
- (b) een onherroepelijke garantie door een verzekeringsonderneming erkend in een lidstaat van de Europese Unie
- (c) een hoofdelijke borgstelling door, hetzij een kredietinstelling als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992, dan wel een hypotheekonderneming als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992, hetzij een collectief waarborgfonds.

§ 3. Indien de rechtshandeling als bedoeld in artikel 1 niet bij authentieke akte moet worden vastgesteld, moet de aannemer aan de opdrachtgever binnen dertig dagen na de datum van het document waarvan sprake in artikel 7, een ondertekend bewijs voorleggen van één van de in het vorige lid bedoelde instellingen waaruit blijkt dat de waarborg is gesteld. Een afschrift van dit bewijs wordt binnen diezelfde termijn voorgelegd aan de raadgevende architect.

Wordt een rechtshandeling als bedoeld in artikel 1 bij authentieke akte vastgesteld, dan moet de waarborg gesteld zijn op het ogenblik van het verlijden van deze akte.

§ 4. Naarmate de werken vorderen, wordt het bedrag van de waarborg, gesteld ten voordele van de koper of opdrachtgever, indien nodig afgebouwd op schriftelijk verzoek van de verkoper of aannemer in functie van de reeds uitgevoerde werken, goedgekeurd door de raadgevende architect. Het attest van de goedkeuring wordt bij het schriftelijke verzoek gevoegd.

Het resterend bedrag van de waarborg moet steeds de waarde van de nog uit te voeren werken overstijgen ten belope van 30 procent.

§ 5. Op gemotiveerd verzoek van elk van de partijen kan de waarborg worden vermeerderd op verminderd, mits schriftelijk akkoord van de raadgevende architect, indien deze laatste meent dat de tussen partijen schriftelijk overeengekomen wijzigingen aanleiding dienen te geven tot zulke vermeerdering of vermindering omwille van manifest technische redenen of dringende financiële redenen in het belang van de verwerver of de bouwheer. Het bedrag van de waarborg moet steeds de waarde van de werken overstijgen ten belope van 30 procent.

§ 6. La garantie expire à la réception provisoire des parties privatives sous réserve de ce qui est mentionné au § 5.

§ 7. Le Roi détermine les autres règles d'exécution éventuelles du présent article.».

Art. 12

L'article 13 de la même loi est remplacé par la disposition suivante:

«Art. 13. — § 1^{er}. Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 9 à 11 est réputée non écrite.

§ 2. Le non-respect de l'une des dispositions de l'article 7, de l'article 12, ou des arrêtés royaux portant exécution desdits articles, emporte la nullité de l'acte juridique, de la promesse de celui-ci ou de la clause contraire à la loi.

La nullité de la clause, de l'acte juridique ou de la promesse de celui-ci peut être réclamée avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire visée à l'article 9. En cas de demande en nullité, le juge déterminera, sur la base de circonstances concrètes, laquelle des deux sanctions de nullité est la plus appropriée.

L'acte authentique doit indiquer que le prescrit des articles 7 et 12 de la présente loi est ou a été respecté, sans préjudice pour l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, au moins quinze jours avant la signature de l'acte authentique à la demande expresse d'un d'entre eux. La preuve de la constitution d'un cautionnement est ajoutée à l'acte authentique. En cas de non-respect du prescrit des articles 7 et 12, le notaire refuse de procéder à la passation de l'acte authentique.».

CHAPITRE III

Modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte

Art. 13

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

§ 6. De waarborg vervalt bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat in § 5.

§ 7. De Koning bepaalt de eventuele verdere uitvoeringsregels van dit artikel.».

Art. 12

Artikel 13 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

«Art. 13. — § 1. Elk beding dat strijdig is met de artikelen 3 tot 6 en 9 tot 11 wordt voor niet-geschreven gehouden.

§ 2. De niet-nakoming van een van de bepalingen van artikel 7, artikel 12, of van de koninklijke besluiten in uitvoering van deze artikelen, heeft de nietigheid van de rechtshandeling of de belofte daartoe ofwel de nietigheid van het met de wet strijdige beding tot gevolg.

De nietigheid van het beding of van de rechtshandeling of de belofte daartoe kan worden gevorderd voor het verlijden van de authentieke akte of, indien het aannemingsovereenkomst betreft, voor de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9. De rechter zal bij het verzoek tot nietigheid van de overeenkomst op basis van de concrete omstandigheden oordelen welke van beide nietigheidssancties het meest passend is.

De authentieke akte moet vermelden dat alle voorschriften van de artikelen 7 en 12 van deze wet zijn nageleefd of werden nageleefd, zonder nadeel voor de verwerver of de bouwheer, ten minste vijftien dagen voor de ondertekening van de authentieke akte op uitdrukkelijk verzoek van één van hen. Het bewijs van het stellen van de waarborg wordt gevoegd bij de authentieke akte. Bij gebrek aan de naleving van de voorschriften van de artikelen 7 en 12, weigert de notaris de akte te verlijden.».

HOOFDSTUK III

Wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect

Art. 13

In de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect wordt een artikel 4*bis* ingevoegd, luidende:

«Art. 4bis. — §1^{er}. L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage qui conclut un accord dans le cadre de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction doit faire appel à un architecte-conseil, autorisé à exercer sa profession en Belgique. L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage est totalement libre de choisir l'architecte-conseil qu'il souhaite. L'architecte-conseil contrôle la conformité des plans, l'exécution des travaux, les obligations en matière de garantie, les obligations de paiement et les formalités de réception. L'architecte-conseil exerce sa mission de manière totalement indépendante du cessionnaire ou du maître d'ouvrage, ainsi que de l'architecte-concepteur. L'accord entre l'acquéreur et l'architecte-conseil fait l'objet d'un contrat écrit, définissant clairement les obligations de l'architecte-conseil. Ce contrat est communiqué à l'architecte-concepteur qui est engagé conformément à l'article 4.

§ 2. Si un architecte-conseil est engagé en plus d'un architecte-concepteur conformément au § 1^{er}, les honoraires totaux à charge de l'acquéreur ne s'en trouvent pas majorés.

§ 3. Sauf convention contraire, les honoraires sont répartis de la manière suivante: la moitié des honoraires totaux pour l'architecte-concepteur et l'autre moitié pour l'architecte-conseil.

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

17 mai 2006

«Art. 4bis . — § 1. De verwerver of opdrachtgever die een overeenkomst sluit die valt onder het toepassingsgebied van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woning, moet een beroep doen op een raadgevende architect, die tot uitoefening van het beroep in België is toegelaten. De verwerver of opdrachtgever heeft de volledige keuzevrijheid bij het aanwijzen van de raadgevende architect. De raadgevende architect oefent toezicht uit op de deugdelijkheid van de plannen, de wijze van uitvoering van de werken, de waarborgverplichtingen, de betalingsverplichtingen en de opleveringsverrichtingen. De raadgevende architect vervult zijn opdracht volledig onafhankelijk van de overdrager of opdrachtgever en de architect-ontwerper. De overeenkomst tussen de verwerver en de raadgevende architect vormt het voorwerp van een schriftelijke overeenkomst waarin de verplichtingen van de raadgevende architect duidelijk worden omschreven. Deze overeenkomst wordt meegedeeld aan de architect-ontwerper, die overeenkomstig artikel 4 wordt aangesteld.

§ 2. Wanneer overeenkomstig § 1 een raadgevende architect wordt aangesteld naast de architect-ontwerper, wordt daardoor het totale honorarium ten laste van de verwerver, niet verhoogd.

§ 3. Behalve wanneer het anders overeengekomen is, geschiedt de verdeling van het honorarium op de volgende wijze: de architect-ontwerper heeft recht op de helft van het totale honorarium, de raadgevende architect heeft recht op de andere helft.

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

17 mei 2006

Anne-Marie BAEKE (sp.a-spirit)
Annemie ROPPE (sp.a-spirit)
Dylan CASAER (sp.a-spirit)
Thierry GIET (PS)
Marie NAGY (ECOLO)

ANNEXE

BIJLAGE

TEXTE DE BASE

9 juillet 1971

Loi réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction

Art. 1^{er}

La présente loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction.

La présente loi s'applique également à toute convention ayant pour objet un transfert de propriété et portant engagement de transformer ou d'agrandir une maison ou un appartement à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel, lorsque le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement est supérieur au montant minimum dont les modalités de calcul seront déterminées par le Roi et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement de ces travaux.

TEXTE DE BASE ADAPTE A LA PROPOSITION

9 juillet 1971

Loi réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction

Art. 1^{er}

La présente loi s'applique à tout acte juridique ayant pour objet le transfert de la propriété ou la constitution d'un droit réel qui confère au titulaire de ce droit la jouissance, pour plus de neuf ans, d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction, ainsi qu'à tout acte juridique portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, ou de conférer un droit à cette fin, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de l'acte juridique, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction ou d'accomplir des prestations comparables qui le lient.

La présente loi s'applique également à tout acte juridique ayant pour objet le transfert de la propriété ou la constitution d'un droit réel qui confère au titulaire de ce droit une jouissance, pour plus de neuf ans, et portant engagement de transformer ou d'agrandir une maison ou un appartement à usage d'habitation, lorsque le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement est supérieur au montant minimum dont les modalités de calcul seront déterminées par le Roi et que, en vertu de l'acte juridique, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement de ces travaux ou d'accomplir des actes comparables.

Aucune construction, juridique ou non, ayant le même objet que la convention visée à l'article 1^{er}, alinéas 1 et 2, ne peut affaiblir la protection prévue par la présente loi dans le chef de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage.¹

¹ Art. 2: remplacement.

BASISTEKST

9 juli 1971

Wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen**Art. 1**

Deze wet is toepasselijk op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen, mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting is bestemd en de koper of de opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van het gebouw een of meer stortingen te doen.

Deze wet is ook van toepassing op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang waarbij de verbintenis wordt aangegaan een huis of appartement, bestemd tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting, te verbouwen of uit te breiden waarbij de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken hoger is dan het minimumbedrag waarvan de berekeningsmodaliteiten zullen bepaald worden door de Koning en de koper of opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van deze werken één of meer stortingen te doen.

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

9 juli 1971

Wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen**Art. 1**

Deze wet is toepasselijk op iedere rechtshandeling strekkende tot eigendomsovergang van, of tot de vestiging van een zakelijk recht dat aan de titularis ervan een genot van meer dan negen jaar verleent, op een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere rechtshandeling waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen of een recht daartoe te verlenen, mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting is bestemd en de verwerver of de opdrachtgever volgens de rechtshandeling verplicht is voor de voltooiing van het gebouw één of meer stortingen te doen of daarmee vergelijkbare tegenprestatie te leveren die de verwerver verbindt.

Deze wet is ook van toepassing op iedere rechtshandeling tot eigendomsovergang, of tot de vestiging van een zakelijk recht dat aan de titularis ervan een genot van meer dan negen jaar verleent, waarbij de verbintenis wordt aangegaan een huis of appartement, bestemd tot huisvesting, te verbouwen of uit te breiden waarbij de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken hoger is dan het minimumbedrag waarvan de berekeningsmodaliteiten zullen bepaald worden door de Koning en de verwerver of opdrachtgever volgens de rechtshandeling verplicht is voor de voltooiing van deze werken één of meer stortingen te doen of daarmee vergelijkbare handelingen te stellen.

Geen enkele constructie, al dan niet juridisch, die hetzelfde voorwerp heeft als de overeenkomst bedoeld in artikel 1, eerste en tweede lid, kan de bescherming waarin deze wet voorziet in hoofde van de verkrijger of van de opdrachtgever afzwakken.¹

¹ Art. 2: vervanging.

Art. 2

La présente loi n'est pas applicable aux conventions conclues par:

1° les sociétés régionales terriennes et du logement et leurs sociétés agréées;

2° les communes et associations intercommunales;

3° un acquéreur ou un maître de l'ouvrage dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des maisons ou appartements en vue de les céder à titre onéreux; toute convention conclue par cet acquéreur ou maître de l'ouvrage est censée l'être dans le cadre de son activité habituelle.

La présente loi ne s'applique pas non plus aux conventions ayant pour objet une étude portant sur des travaux visés à l'article 1^{er} à condition que la convention contienne une description des travaux sur lesquels porte l'étude ainsi qu'un relevé des besoins de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Le coût ne peut en outre pas être supérieur à 2% du coût prévu de la construction et l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage devra toujours disposer d'un délai de réflexion de sept jours au moins avant que la convention ne devienne définitive.

Art. 3

Les conventions visées à l'article 1^{er} sont régies par les dispositions du Code civil relatives à la vente ou au louage d'ouvrage et d'industrie par suite de devis ou marchés, sous réserve des dérogations prévues par la présente loi.

Art. 5

Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.

Art. 2

La présente loi n'est pas applicable aux **actes juridiques accomplis**² par:

1° les personnes de droit public habilitées à accomplir des actes juridiques concernant des biens immobiliers ;³

2° les communes et associations intercommunales;

3° un acquéreur ou un maître de l'ouvrage dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des maisons ou appartements en vue de les céder à titre onéreux; **tout acte juridique accompli par cet acquéreur ou maître de l'ouvrage est censé**⁴ l'être dans le cadre de son activité habituelle.

La présente loi ne s'applique pas non plus aux **actes juridiques**⁵ ayant pour objet une étude portant sur des travaux visés à l'article 1^{er} à condition que **l'acte juridique**⁶ contienne une description des travaux sur lesquels porte l'étude ainsi qu'un relevé des besoins de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Le coût ne peut en outre pas être supérieur à 2% du coût prévu de la construction et l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage devra toujours disposer d'un délai de réflexion de sept jours au moins avant que **l'acte juridique ne devienne définitif**.⁷

Art. 3

Les actes juridiques visés à l'article 1^{er} sont régis⁸ par les dispositions du Code civil relatives à la vente ou au louage d'ouvrage et d'industrie par suite de devis ou marchés, sous réserve des dérogations prévues par la présente loi.

Art. 5

Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.

² Art. 5, A: remplacement.

³ Art. 5, B: remplacement.

⁴ Art. 5, A: remplacement.

⁵ Art. 5, A: remplacement.

⁶ Art. 5, A: remplacement.

⁷ Art. 5, A: remplacement.

⁸ Art. 6: remplacement.

Art. 2

Deze wet is niet toepasselijk op de overeenkomsten aangegaan door:

1° de regionale Huisvestings- en Landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen;

2° de gemeenten en de intercommunale verenigingen;

3° een verkrijger of een opdrachtgever wiens geregelde werkzaamheid erin bestaat huizen of appartementen op te richten of te laten oprichten om ze onder bezwarende titel te vervreemden; iedere overeenkomst door deze verkrijger of opdrachtgever aangegaan wordt geacht afgesloten te zijn in het kader van zijn geregelde werkzaamheid.

Deze wet is evenmin van toepassing op overeenkomsten die een studieopdracht tot voorwerp hebben met betrekking tot werken vermeld in artikel 1 op voorwaarde dat de overeenkomst een beschrijving omvat van de werken waarop de opdracht betrekking heeft en een opgave van de behoeftenstudie van de verkrijger of opdrachtgever. De kostprijs van de studieopdracht mag bovendien niet meer bedragen dan 2% van de voorziene bouwkost en de verkrijger of opdrachtgever dient steeds een bedenktijd van minstens zeven dagen te worden gewaarborgd vooraleer de overeenkomst definitief van kracht kan worden.

Art. 3

De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 vallen onder de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de koop of de huur van werk en van diensten ingevolge bestekken en aannemingen, behoudens de afwijkingen bij deze wet bepaald.

Art. 5

De overgang van de eigendom van te bouwen opstallen geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt.

Art. 2

Deze wet is niet toepasselijk op de **rechtshandelingen**² aangegaan door:

1° de personen van publiek recht bevoegd om **rechtshandelingen te stellen betreffende onroerende goederen**³;

2° de gemeenten en de intercommunale verenigingen;

3° een verkrijger of een opdrachtgever wiens geregelde werkzaamheid erin bestaat huizen of appartementen op te richten of te laten oprichten om ze onder bezwarende titel te vervreemden; iedere overeenkomst door deze verkrijger of opdrachtgever aangegaan wordt geacht afgesloten te zijn in het kader van zijn geregelde werkzaamheid.

Deze wet is evenmin van toepassing op **rechtshandelingen**⁴ die een studieopdracht tot voorwerp hebben met betrekking tot werken vermeld in artikel 1 op voorwaarde dat de overeenkomst een beschrijving omvat van de werken waarop de opdracht betrekking heeft en een opgave van de behoeftenstudie van de verkrijger of opdrachtgever. De kostprijs van de studieopdracht mag bovendien niet meer bedragen dan 2% van de voorziene bouwkost en de verkrijger of opdrachtgever dient steeds een bedenktijd van minstens zeven dagen te worden gewaarborgd vooraleer de overe **rechtshandeling**⁵ enkomst definitief van kracht kan worden.

Art. 3

De **rechtshandelingen**⁶ bedoeld in artikel 1 vallen onder de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de koop of de huur van werk en van diensten ingevolge bestekken en aannemingen, behoudens de afwijkingen bij deze wet bepaald.

Art. 5

De overgang van de eigendom van te bouwen opstallen geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt.

² Art. 5, A: vervanging.

³ Art. 5, B: vervanging.

⁴ Art. 5, A: vervanging.

⁵ Art. 5, A: vervanging.

⁶ Art. 6: vervanging.

Dans le cas tant de vente que de contrat d'entreprise, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des travaux, ou, lorsqu'il s'agit d'un appartement, avant la réception provisoire des parties privatives.

Art. 7

Les conventions visées à l'article 1^{er} de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent:

a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;

b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions;

bbis) mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention;

c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention;

d) comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la

Dans le cas tant de vente que de contrat d'entreprise, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des travaux, ou, lorsqu'il s'agit d'un appartement, avant la réception provisoire des parties privatives **et des parties de l'immeuble en question destinées à l'usage collectif.**⁹

Art. 7

Qu'il ait été constaté par acte sous seing privé ou par acte authentique, tout document établi en guise de preuve d'un acte juridique visé à l'article 1^{er}, sauf dérogation expresse prévue au présent article, doit contenir les mentions et/ou les annexes suivantes:

a) l'identité du ou des propriétaire(s) du terrain et des constructions existantes;

***abis*) le cas échéant, la date de l'établissement du droit réel ;**

b) la date de la délivrance du permis d'urbanisme ainsi que les conditions et les charges de ce permis;

***bbis*) dans les conventions sous seing privé: si l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non l'acte juridique à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de l'acte juridique lorsque la convention est assortie d'autres conditions suspensives, dans le délai qui court à compter de la réalisation de la dernière de ces conditions suspensives;**

c) la description précise des parties privatives et, le cas échéant, des parties destinées à l'usage collectif qui font l'objet de l'acte juridique;

d) en annexe, une copie du permis d'urbanisme et des plans de construction y afférents, approuvés

⁹ Art. 7: ajout.

Zowel in geval van een verkoop als van een aannemingscontract kan echter het risico naar de bepalingen van de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, niet overgaan vóór de voorlopige oplevering van de werken, of indien het een appartement betreft, vóór de voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaat gebruik.

Art. 7

De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten:

a) de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden;

b) de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag;

bbis) vermelden of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst;

c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;

d) als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de

Zowel in geval van een verkoop als van een aannemingscontract kan echter het risico naar de bepalingen van de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, niet overgaan vóór de voorlopige oplevering van de werken, of indien het een appartement betreft, vóór de voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaat gebruik **en de gedeelten voor gemeenschappelijk gebruik van het betrokken gebouw.**⁷

Art. 7

Ongeacht of zij wordt vastgesteld bij onderhandse dan wel bij authentieke akte moet elk document opgemaakt tot bewijs van een rechtshandeling als bedoeld in artikel 1, behoudens uitdrukkelijke afwijking in onderhavig artikel, de hierna volgende vermeldingen en/of bijlagen bevatten:

a) de identiteit van de eigenaar of eigenaars van de grond en de bestaande opstallen;

***abis*) in voorkomend geval de datum van de vestiging van het zakelijk recht;**

b) de datum van uitgifte van de stedenbouwkundige vergunning en de voorwaarden en lasten van de vergunning;

***bbis*) in de onderhandse overeenkomsten: of de verwerfer of opdrachtgever de rechtshandeling al dan niet afhankelijk maakt van opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de rechtshandeling; wanneer de overeenkomst gepaard gaat met andere opschortende voorwaarden, binnen de termijn van drie maanden te lopen te rekenen vanaf de realisatie van de laatste van deze opschortende voorwaarden;**

c) de nauwkeurige beschrijving van de privatieve en, in voorkomend geval, van de delen voor gemeenschappelijk gebruik die het voorwerp uitmaken van de rechtshandeling;

d) als bijlage, een kopie van de stedenbouwkundige vergunning en van de hieraan ge-

⁷ Art. 7: aanvulling.

convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété; L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties;

e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé; Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale;

ebis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes;

f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat;

g) indiquer le mode de réception;

h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

La convention en tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le

par les autorités compétentes, ainsi que des cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte l'acte juridique. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Les originaux de ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et fixant les statuts du bâtiment. L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties;

e) le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement. En cas de vente, ce prix est présumé être fixe. En cas de contrat d'entreprise, le contrat d'entreprise est présumé avoir été conclu à prix fixe. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale. Le prix dont il est question est le prix en vigueur le jour de la signature de la convention. Si le prix peut être révisé, la convention le mentionne expressément. La révision a lieu conformément aux modalités fixées par le Roi.

***ebis*) l'existence des aides publiques régionales au logement;**

f) la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison ainsi que la date de début ou de fin de l'exécution ou de la livraison de chaque phase de la construction ou de la transformation à laquelle correspond une tranche de paiement. À partir de la fin du délai d'exécution ou de livraison, des dommages-intérêts sont dus de plein droit et sans sommation à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage par jour de retard. Ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte l'acte juridique. Le délai d'exécution ou de livraison est suspendu pour des raisons de force majeure ou pendant les jours officiels d'intempéries ;

g) le mode de réception;

h) l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

Le document mentionne en tout cas, dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que

overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeëigendom toegevoegd te worden; De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid;

ebis) het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen;

f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft overeenstemmen;

g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;

h) de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.

De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de

hechte, door de bevoegde overheden, goedgekeurde bouwplannen, alsook van de gedetailleerde bestekken van de werken waarop de rechtshandeling betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of, en onder welke voorwaarden, hiervan kan worden afgeweken. Het origineel van deze plannen en bestekken dient ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van het beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een kopij van de in authentieke vorm opgemaakte akte vaststellende statuten van het gebouw toegevoegd te worden; De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven; Deze prijs wordt bij verkoop vermoed vast te zijn. Bij aanneming wordt de aanneming vermoed tegen vaste prijs te zijn overeengekomen. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid; De prijs waarvan sprake is de prijs op de dag van de ondertekening van de overeenkomst. Indien deze prijs herzienbaar is vermeldt de overeenkomst dit uitdrukkelijk. De herziening geschiedt overeenkomstig de nadere regels bepaald door de Koning.

***ebis*) het bestaan van de gebeurlijke gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting;**

f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de uitvoerings- of leveringsdatum; De verwerver of opdrachtgever heeft van rechtswege en zonder aanmaning vanaf het verstrijken van de uitvoerings- of leveringstermijn, recht op een schadevergoeding per dag vertraging; Deze vergoeding moet minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de rechtshandeling betrekking heeft, overeenstemmen. De uitvoerings- of leveringstermijn wordt geschorst omwille van overmacht of gedurende de officiële weerverletdagen;

g) de wijze waarop de oplevering geschiedt;

h) de erkenning van partijen dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.

Het document vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette letters, dat de ko-

maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.

Art. 8

Le prix dont il est question à l'article 7, e), s'entend à la date de la signature de la convention.

Le Roi détermine les modalités de la révision du prix.

Art. 9

La réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

Art. 10

Le vendeur ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la convention visée à l'article 1^{er}.

Si, lors de la conclusion du contrat, il est payé un acompte ou des arrhes, le montant de ceux-ci ne peut dépasser 5 p.c. du prix total.

l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, et seulement lui, a le droit d'invoquer la nullité, au choix, soit de l'ensemble de l'acte juridique, soit uniquement de la clause contraire à la loi, en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles.

Le Roi peut déterminer les conditions minimales auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.¹⁰

Art. 8

(...).¹¹

Art. 9

§ 1^{er}. En ce qui concerne les appartements, la réception provisoire des parties privatives ne peut pas avoir lieu avant la réception provisoire des parties communes, y compris les accès.

§ 2. La réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties destinées à l'usage collectif, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

§ 3. L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage doit toujours être assisté par l'architecte-conseil, tant lors de la réception provisoire que lors de la réception définitive et de l'établissement de l'acte contradictoire.¹²

Art. 10

§ 1^{er}. Seules des contreparties ou garanties évaluables en argent dont la valeur, compte tenu chaque fois des contreparties ou garanties offertes précédemment par l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, n'excède pas celle des prestations déjà réellement fournies à ce moment et auxquelles l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage peut prétendre en

¹⁰ Art. 8: remplacement.

¹¹ Art. 9: abrogation.

¹² Art. 10: remplacement.

koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.

De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.

Art. 8

De prijs waarvan sprake is in artikel 7, e), is de prijs op de dag van de ondertekening van de overeenkomst.

De Koning bepaalt de modaliteiten van de herziening van de prijs.

Art. 9

De eindoplevering van het werk mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaatsgehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

Art. 10

De verkoper of de aannemer mag geen enkele betaling onder welke vorm ook, eisen of aanvaarden voordat de in artikel 1 bedoelde overeenkomst is aangegaan.

Indien bij het afsluiten van de overeenkomst een voorschot of handgeld wordt betaald, mag het bedrag ervan niet hoger zijn dan 5 pct. van de totale prijs.

per of opdrachtgever, en enkel hij, het recht heeft de nietigheid in te roepen van, naar zijn keuze, ofwel de gehele rechtshandeling, ofwel enkel van het met de wet strijdig beding, bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12.

De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.⁸

Art. 8

(...).⁹

Art. 9

§ 1. Bij appartementen, kan de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten niet plaatsvinden vooraleer de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, heeft plaatsgehad.

§ 2. De eindoplevering van het werk mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de delen voor gemeenschappelijk gebruik, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaatsgehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

§ 3. De verwerver of opdrachtgever moet zowel bij de voorlopige als bij de definitieve oplevering en bij het opstellen van de tegensprekelijke akte steeds worden bijgestaan door de raadgevende architect.¹⁰

Art. 10

§ 1. Van de verwerver of opdrachtgever mogen slechts in geld waardeerbare tegenprestaties of waarborgen worden gevraagd en/of aanvaard waarvan de waarde, telkens rekening houdende met hetgeen voordien reeds door de verwerver of opdrachtgever aan dergelijke tegenprestaties of waarborgen werd verstrekt, niet méér bedraagt dan de waarde

⁸ Art. 8: vervanging.

⁹ Art. 9: opheffing.

¹⁰ Art. 10: vervanging.

Le promoteur ou l'entrepreneur pourront prétendre, au moment de la passation de l'acte authentique, au paiement d'une somme qui, compte tenu de l'acompte ou des arrhes versés, est égale aux prix du terrain ou de la quotité qui en est vendue, majorée du coût des ouvrages exécutés avec l'approbation d'un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique. Copie de cette approbation est jointe à l'acte.

Dans les cas d'application prévus à l'alinéa 2 de l'article 1^{er}, la somme visée à l'alinéa précédent est égale au prix de vente de l'immeuble faisant l'objet du transfert de propriété, majoré du coût des travaux effectués.

Le solde du prix des travaux ne sera exigible, par tranches, qu'à dater de la passation de cet acte authentique, les tranches ne pouvant toutefois dépasser le coût des ouvrages exécutés.

Lorsqu'une promesse de convention n'est pas suivie de la conclusion de celle-ci, l'indemnité contractuelle à charge de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage ne peut excéder 5 p.c. du prix total; l'indemnité contractuelle pourra, nonobstant son caractère forfaitaire, être majorée ou diminuée s'il est établi que son montant est inférieur ou supérieur au préjudice effectivement subi.

Art. 11

La convention ne peut contenir aucune clause de rachat.

vertu de cet acte juridique peuvent être exigées et/ou acceptées de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage.

§ 2. Si les prestations précitées concernent la construction et/ou la transformation, cette valeur doit chaque fois être attestée par l'architecte-conseil, sous sa responsabilité. Cette attestation doit être jointe à la facture ou à l'écrit par lesquels cette contrepartie ou garantie de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage est demandée et/ou acceptée par l'un d'eux. S'il s'agit d'un acte authentique, un double de cette attestation est en outre joint à cet acte authentique.

§ 3. Le cessionnaire ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la convention visée à l'article 1^{er}. Jusqu'au moment de la passation de l'acte authentique concernant les conventions relatives à la cession de biens immobiliers, la constitution de droits réels ou, le cas échéant, lorsque le cessionnaire est lié en droit ou en fait à l'entrepreneur, les conventions d'entreprise, et, pour ce qui concerne les autres conventions, jusqu'à la signature de la convention sous seing privé, seule une contrepartie ou garantie évaluable en argent dont la valeur ne peut excéder 5 pour cent de la valeur de la contrepartie totale à laquelle l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage s'engagerait ou s'est engagé par cet acte juridique peut être demandée et/ou acceptée, directement ou indirectement, du candidat acquéreur ou du candidat maître de l'ouvrage.

§ 4. Le montant de l'indemnité qui peut être exigée et/ou acceptée du candidat acheteur ou du candidat maître de l'ouvrage qui, après que la promesse visée ci-dessus a été faite, ne pose pas l'acte juridique concerné par cette promesse, alors qu'il en avait le droit, ne peut excéder 5 pour cent de la valeur de la contrepartie totale à laquelle l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage s'engagerait par cet acte juridique.¹³

Art. 11

L'acte juridique¹⁴ ne peut contenir aucune clause de rachat.

¹³ Art. 11: remplacement.

¹⁴ Art. 12: remplacement.

De promotor of de aannemer zullen, bij het verlijden van de authentieke akte, de betaling mogen eisen van een som die, rekening gehouden met het gestorte voorschot of handgeld, zal gelijk zijn aan de prijs van de grond of het aandeel daarin dat verkocht wordt, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken, goedgekeurd door een tot uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect. Een afschrift van de goedkeuring wordt bij de akte gevoegd.

In de toepassingsgebieden voorzien in het tweede lid van artikel 1, is de som bedoeld in het vorige lid gelijk aan de verkoopprijs van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van eigendomsovergang, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken.

Het saldo van de prijs der werken is bij gedeelten pas opeisbaar vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte; de gedeeltelijke betalingen mogen niet hoger zijn dan de prijs van de uitgevoerde werken.

Wanneer een belofte van overeenkomst niet wordt gevolgd door het afsluiten ervan, kan de contractuele vergoeding ten laste van de koper of de opdrachtgever niet hoger zijn dan 5 pct. van de totale prijs; niettegenstaande haar forfaitair karakter mag de contractuele vergoeding vermeerderd of verminderd worden, indien vaststaat dat het bedrag ervan lager of hoger is dan de werkelijk geleden schade.

Art. 11

De overeenkomst mag geen beding van wederinkoop inhouden.

van de op dat ogenblik reeds daadwerkelijk uitgevoerde prestaties waarop de koper of opdrachtgever krachtens die rechtshandeling aanspraak kan maken.

§ 2. In zoverre laatst vermelde prestaties betrekking hebben op het bouwen en/of verbouwen, dient deze waarde telkens, en onder zijn verantwoordelijkheid, te worden geattesteerd door de raadgevende architect. Dit attest moet gehecht worden aan de factuur of het geschrift, waarbij die tegenprestatie of waarborg van de koper of opdrachtgever wordt gevraagd en/of aanvaard door een van hen beide. Gebeurt dit ter gelegenheid van een authentieke akte, dan wordt bovendien een dubbel van dit attest gehecht aan die authentieke akte.

§ 3. De overdrager of de aannemer mag geen enkele betaling onder welke vorm ook, eisen of aanvaarden voordat de in artikel 1 bedoelde overeenkomst is aangegaan. Tot op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte betreffende de overeenkomsten aangaande de overdracht van onroerende goederen, de vestiging van zakelijke rechten of, in voorkomend geval, wanneer de overdrager in rechte of in feite is verbonden aan de aannemer, de aannemingsovereenkomsten, en voor wat betreft de overige overeenkomsten, tot de ondertekening van de onderhandse overeenkomst mag van de kandidaat-verwerver of kandidaat-opdrachtgever, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, slechts een in geld waardeerbare tegenprestatie of waarborg worden gevraagd en/of aanvaard waarvan de waarde niet hoger mag zijn dan 5 procent van de waarde van de totale tegenprestatie waartoe de verwerver of opdrachtgever zich zou verbinden of heeft verbonden ingevolge die rechtshandeling.

§ 4. De omvang van de vergoeding die kan bedongen en/of aanvaard worden van de kandidaat-koper of de kandidaat-opdrachtgever die, na het tot stand komen van een belofte als hoger bedoeld, niet overgaat tot het sluiten van rechtshandeling waarop die belofte betrekking heeft, hoewel hij hiertoe het recht had, mag niet hoger zijn dan 5 procent van de waarde van de totale tegenprestatie waartoe de koper of opdrachtgever zich zou verbinden krachtens die rechtshandeling.¹¹

Art. 11

De **rechtshandeling**¹² mag geen beding van wederinkoop inhouden.

¹¹ Art. 11: vervanging.

¹² Art. 12: vervanging.

Art. 12

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991, organisant l'agrément des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5°, de la loi hypothécaire.

Art. 12

§ 1. Le cessionnaire ou l'entrepreneur est tenu de constituer un cautionnement.

L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a droit aux sommes nécessaires à l'achèvement, dans le cas de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la présente loi, de l'habitation ou dont le lot privatif destiné au logement qu'il acquiert fait partie du bâtiment, et dans le cas de l'article 1^{er}, alinéa 2, de la présente loi, des travaux de transformation ou d'agrandissement. La garantie ne couvre pas la qualité de l'exécution.

Le montant à garantir est fixé forfaitairement à 130% du prix du bâtiment et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, de l'ensemble du bâtiment dont l'appartement fait partie, y compris tous les lots privés, arrondi si nécessaire au millier supérieur, sans compter le prix du terrain.

L'architecte-conseil est chargé de déterminer le montant de la garantie. Il rédige une attestation qui est jointe à la constatation de la garantie.

§ 2. La garantie peut prendre les formes suivantes, séparément ou en combinaison

(a) une garantie irrévocable donnée par une institution financière ayant son siège dans un État membre de l'Union européenne

(b) une garantie irrévocable donnée par une entreprise d'assurances agréée dans un État membre de l'Union européenne

(c) une caution solidaire, constituée soit par l'établissement de crédit visé dans la loi du 4 août 1992, soit par une entreprise hypothécaire au sens de la loi du 4 août 1992, soit par un fonds collectif de garantie.

§ 3. Si l'acte juridique visé à l'article 1^{er} ne doit pas être constaté par acte authentique, l'entrepreneur doit soumettre au maître de l'ouvrage, dans les trente jours à compter de la date du document prévu à l'article 7, une preuve signée émanant d'un des établissements visés à l'article précédent, d'où il ressort que la garantie a été constituée. Une copie de cette preuve est présentée à l'architecte-conseil dans le même délai.

Si un acte juridique visé à l'article 1^{er} est constaté par acte authentique, la garantie doit être constituée au moment de la passation de l'acte.

Art. 12

Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van de wet van 20 maart 1991, houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponneerd en bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van 20 maart 1991, zoals bepaald in voorafgaande alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht. Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 5°, van de hypotheekwet.

Art. 12

§ 1. De overdrager of de aannemer is verplicht zekerheid te stellen.

De verwerver of opdrachtgever heeft recht op de sommen voor de voltooiing van, in het geval van artikel 1, eerste lid van deze wet, de woning, of van het gebouw waarvan de privatieve kavel bestemd tot bewoning die hij verwerft deel uitmaakt en in het geval van artikel 1, tweede lid, van deze wet, de verbouwings- of uitbreidingswerken. De waarborg dekt niet de kwaliteit van de uitvoering.

Het te waarborgen bedrag wordt forfaitair vastgesteld op 130 % van de prijs van het gebouw, en ingeval het gaat om een appartement, van heel het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt waarin begrepen alle privatieve kavels, zonodig afgerond naar het hoger liggende duizendtal, zonder de prijs van het terrein.

De raadgevende architect wordt belast met het bepalen van het bedrag van de waarborg. Hij stelt een attest op dat gevoegd wordt bij de vaststelling van de waarborg.

§ 2. De waarborg kan de volgende vormen aannemen, afzonderlijk of in combinatie

(a) een onherroepelijke garantie van een financiële instelling met zetel in een lidstaat van de Europese Unie

(b) een onherroepelijke garantie door een verzekeringsonderneming erkend in een lidstaat van de Europese Unie

(c) een hoofdelijke borgstelling door, hetzij een kredietinstelling als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992, dan wel een hypotheekonderneming als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992, hetzij een collectief waarborgfonds.

§ 3. Indien de rechtshandeling als bedoeld in artikel 1 niet bij authentieke akte moet worden vastgesteld, moet de aannemer aan de opdrachtgever binnen dertig dagen na de datum van het document waarvan sprake in artikel 7, een ondertekend bewijs voorleggen van één van de in het vorige lid bedoelde instellingen waaruit blijkt dat de waarborg is gesteld. Een afschrift van dit bewijs wordt binnen diezelfde termijn voorgelegd aan de raadgevende architect.

Wordt een rechtshandeling als bedoeld in artikel 1 bij authentieke akte vastgesteld, dan moet de waarborg gesteld zijn op het ogenblik van het verlijden van deze akte.

Art. 13

Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article 8, alinéa 2, est réputée non écrite.

L'inobservation d'une des dispositions de l'article 7, de l'article 12, ou des arrêtés royaux pris en exécution de ces articles, entraîne la nullité de la convention ou de la promesse de convention ou la nullité de la clause contraire à la loi.

L'une ou l'autre de ces nullités peut, aux choix, être invoquée par l'acquéreur ou par le maître de l'ouvrage au sens de l'article 1^{er}, à l'exclusion de toute autre personne, avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire visée à l'article 9.

§ 4. Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le montant de la garantie, constituée au bénéfice de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage, est progressivement réduit si nécessaire, sur la demande écrite du vendeur ou de l'entrepreneur, en fonction des travaux déjà réalisés et approuvés par l'architecte-conseil. L'attestation de l'approbation est jointe à la demande écrite.

Le montant restant de la garantie doit toujours excéder à concurrence de 30 pour cent la valeur des travaux qui sont encore à effectuer.

§ 5. Sur la demande motivée de chacune des parties, la garantie peut être majorée ou réduite, moyennant l'accord écrit de l'architecte-conseil si ce dernier estime que les modifications convenues par écrit entre les parties doivent donner lieu à cette majoration ou cette réduction pour des raisons techniques manifestes ou des raisons financières impérieuses dans l'intérêt de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Le montant de la garantie doit toujours excéder à concurrence de 30 pourcent la valeur des travaux.

§ 6. La garantie expire à la réception provisoire des parties privatives sous réserve de ce qui est mentionné au § 5.

§ 7. Le Roi détermine les autres règles d'exécution éventuelles du présent article.¹⁵

Art. 13

§ 1^{er}. Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 9 à 11 est réputée non écrite.

§ 2. Le non-respect de l'une des dispositions de l'article 7, de l'article 12, ou des arrêtés royaux portant exécution desdits articles, emporte la nullité de l'acte juridique, de la promesse de celui-ci ou de la clause contraire à la loi.

La nullité de la clause, de l'acte juridique ou de la promesse de celui-ci peut être réclamée avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire visée à l'article 9. En cas de demande en nullité, le juge déterminera, sur la base de circonstances concrètes, laquelle des deux sanctions de nullité est la plus appropriée.

¹⁵ Art. 13: remplacement.

Art. 13

Elk beding dat strijdig is met de artikelen 3 tot 6 en 8 tot 11, alsmede met de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van artikel 8, alinea 2, wordt voor niet geschreven gehouden.

De niet-nakoming van de bepalingen van artikel 7, van artikel 12, of van de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van deze artikelen, heeft de nietigheid van de overeenkomst ofwel de nietigheid van het met de wet strijdige beding tot gevolg.

De ene of de andere nietigheid kan naar keuze door de verkrijger of de opdrachtgever, in de zin van artikel 1, en alleen door hen, worden aangevoerd vóór het verlijden van de authentieke akte of, indien het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9.

§ 4. Naarmate de werken vorderen, wordt het bedrag van de waarborg, gesteld ten voordele van de koper of opdrachtgever, indien nodig afgebouwd op schriftelijk verzoek van de verkoper of aannemer in functie van de reeds uitgevoerde werken, goedgekeurd door de raadgevende architect. Het attest van de goedkeuring wordt bij het schriftelijke verzoek gevoegd.

Het resterend bedrag van de waarborg moet steeds de waarde van de nog uit te voeren werken overstijgen ten belope van 30 procent.

§ 5. Op gemotiveerd verzoek van elk van de partijen kan de waarborg worden vermeerderd op verminderd, mits schriftelijk akkoord van de raadgevende architect, indien deze laatste meent dat de tussen partijen schriftelijk overeengekomen wijzigingen aanleiding dienen te geven tot zulke vermeerdering of vermindering omwille van manifest technische redenen of dringende financiële redenen in het belang van de verwerver of de bouwheer. Het bedrag van de waarborg moet steeds de waarde van de werken overstijgen ten belope van 30 procent.

§ 6. De waarborg vervalt bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen onder voorbehoud van hetgeen vermeld staat in § 5.

§ 7. De Koning bepaalt de eventuele verdere uitvoeringsregels van dit artikel.¹³

Art. 13

§1. Elk beding dat strijdig is met de artikelen 3 tot 6 en 9 tot 11 wordt voor niet-geschreven gehouden.

§ 2. De niet-nakoming van een van de bepalingen van artikel 7, artikel 12, of van de koninklijke besluiten in uitvoering van deze artikelen, heeft de nietigheid van de rechtshandeling of de belofte daartoe ofwel de nietigheid van het met de wet strijdige beding tot gevolg.

De nietigheid van het beding of van de rechtshandeling of de belofte daartoe kan worden gevorderd voor het verlijden van de authentieke akte of, indien het aannemingsovereenkomst betreft, voor de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9. De rechter zal bij het verzoek tot nietigheid van de overeenkomst op basis van de concrete omstandigheden oordelen welke van beide nietigheidssancties het meest passend is.

¹³ Art. 13: vervanging.

L'acte authentique doit indiquer que le prescrit des articles 7 et 12 de la présente loi est ou a été respecté sous préjudice pour l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, au moins 15 jours avant la signature de l'acte authentique à la demande expresse d'un d'entre eux. La preuve de la constitution d'un cautionnement est ajoutée à l'acte authentique. En cas de non-respect du prescrit des articles 7 et 12, le notaire refuse de procéder à la passation de l'acte authentique.¹⁶

¹⁶ Art. 14: remplacement.

De authentieke akte moet vermelden dat alle voorschriften van de artikelen 7 en 12 van deze wet zijn nageleefd of werden nageleefd, zonder nadeel voor de verwerver of de bouwheer, ten minste 15 dagen voor de ondertekening van de authentieke akte op uitdrukkelijk verzoek van één van hen. Het bewijs van het stellen van de waarborg wordt gevoegd bij de authentieke akte. Bij gebrek aan de naleving van de voorschriften van de artikelen 7 en 12, weigert de notaris de akte te verlijden.¹⁴

¹⁴ Art. 14: vervanging.