

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1969-1970.

13 JUILLET 1970.

Projet de loi réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

EXPOSE DES MOTIFS

MESSIEURS,

Le développement de l'accession à la propriété du logement.

Depuis un demi siècle environ, et surtout depuis la seconde guerre mondiale, l'accession à la propriété du logement s'est développée et transformée.

En raison de l'accroissement démographique et de la modification des structures démographiques, le besoin en logements s'est accru.

D'autre part, l'élévation du niveau général de vie et les interventions financières de l'Etat dans l'accession à la propriété ont incité un nombre de plus en plus élevé de personnes à acquérir ou à faire construire leur propre habitation. Alors qu'en 1947, 39 p.c. des habitations étaient occupées par le propriétaire lui-même ou sa famille, actuellement cette proportion est de 53 p.c.

En outre, la construction urbaine a provoqué l'essor d'un mode de propriété, qui sous certains aspects, diffère de la propriété classique; il s'agit de la propriété par appartement. Celle-ci tend à se généraliser tandis que le nombre de maisons individuelles, qui en 1968 représentait 58 p.c. des logements construits, paraît diminuer d'année en année.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1969-1970.

13 JULI 1970.

Ontwerp van wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MIJNE HEREN,

De ontwikkeling van de verwerving van de eigendom van een woning.

Sedert ongeveer een halve eeuw en vooral sedert de tweede wereldoorlog, heeft de verwerving van de eigendom van een woning een uitbreiding gekend en andere vormen aangenomen.

Met de demografische evolutie en de wijziging van de demografische structuren steeg de behoefte aan woongelegenheden.

Anderzijds heeft de stijging van het levenspeil en de financiële Staatshulp bij het verwerven van een eigendom, er een steeds groter aantal personen toe aangezet hun eigen woning aan te kopen of te bouwen. Terwijl in 1947 39 pct. van de woningen door de eigenaar zelf of door zijn gezin werden bewoond, is deze verhouding thans gestegen tot 53 pct.

Daarenboven heeft de stedenbouw de evolutie van een bezitsvorm teweegebracht die, onder bepaalde opzichten, verschilt van de klassieke eigendom; het betreft hier de eigendom van een flatwoning. Deze vorm vertoont een neiging tot veralgemening, terwijl het aantal individuele woningen, die in 1968 58 pct van het woningpark bedroeg, jaarlijks afneemt.

La transformation des modalités juridiques et financières d'accession à la propriété.

Toute aussi marquante est la transformation des modalités juridiques et financières d'accession à la propriété d'une habitation.

Au début du siècle les immeubles à appartements étaient construits par des particuliers grâce à leurs seules ressources, appartements qui le plus souvent étaient destinés à la location.

Actuellement la propriété d'appartements, la copropriété d'un immeuble collectif, a supplanté la propriété individuelle d'immeubles loués par appartements et c'est à l'épargne d'un ensemble de candidats propriétaires qu'il est fait appel. Cette épargne est sollicitée, le plus souvent, au cours de l'édification de l'immeuble, parfois même avant que la construction soit entamée.

L'édification d'un immeuble collectif ou d'un ensemble immobilier étant par ailleurs une opération complexe, qui requiert l'accomplissement de nombreuses formalités et la conclusion de contrats divers, notre époque a vu naître une activité professionnelle nouvelle, celle du « promoteur ».

La vente « sur plan ».

Le contrat par lequel s'acquiert la propriété d'un appartement est qualifié communément de « vente sur plan ».

S'il y a lieu de considérer, avec la majeure partie de la doctrine et de la jurisprudence, que ce contrat participe réellement de la vente, encore les dispositions du code civil au titre « De la vente » sont-elles insuffisantes pour définir de manière précise tant la nature complexe du contrat conclu entre le promoteur et l'acquéreur d'un appartement sur plan que les droits et obligations qui en découlent.

Il en est d'autant plus ainsi que les dispositions du code civil ont été conçues pour régir la vente de choses présentes et non celle de choses futures.

Le code admet, il est vrai, la validité de la vente d'un immeuble à construire, puisque l'article 1130, alinéa 1 précise que les choses futures peuvent faire l'objet d'une obligation et que l'article 1 de la loi hypothécaire prévoit l'obligation de transcrire les actes ayant pour objet les droits respectifs des propriétaires d'étages ou de parties d'étages dans un bâtiment construit ou « à construire ».

Ce qui est certain cependant, c'est que pareille vente ne fait l'objet dans le code civil d'aucune réglementation spéciale.

Cette lacune permet, sous le couvert de la liberté des conventions, l'élaboration de contrats incomplets ou ambigus ou l'insertion de clauses contractuelles lésant les droits des acheteurs, telles que des clauses de réméré sanctionnant l'acquéreur qui se plaindrait de malfaçons ou de retards

De wijziging van de juridische en financiële modaliteiten van de verwerving van de eigendom.

Even opvallend is de wijziging van de juridische en financiële modaliteiten van de verwerving van een woning.

In het begin van deze eeuw werden de flatgebouwen door particulieren, met hun persoonlijke financiële middelen, opgetrokken; deze appartementen waren meestal voor verhuring bestemd.

Nu heeft de eigendom van appartementen en de medeëigendom van een collectief gebouw, de individuele eigendom van gebouwen verhuurd bij appartementen verdrongen en wordt een beroep gedaan op de spaargelden van een geheel van kandidaat-eigenaars. Deze spaargelden worden meestal ingezameld tijdens de bouw van het gebouw, soms zelfs vooraleer met de bouwwerken wordt aangevangen.

Daar de bouw van een collectief gebouw of van een woningcomplex een ingewikkelde verrichting is, die talrijke formaliteiten en het sluiten van verschillende overeenkomsten vereist, heeft ons tijdperk een nieuwe beroepsactiviteit zien ontstaan, nl. die van « promotor ».

De verkoop « op plan ».

De overeenkomst waardoor de eigendom van een appartement wordt verworven, wordt doorgaans bestempeld als « verkoop op plan ».

Men kan inderdaad zoals de heersende rechtsleer en rechtspraak aanvaarden, dat dit contract werkelijk een koop-overeenkomst is, hoewel de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek onder de titel « Koop » ontoereikend zijn om zowel het tussen de promotor en de koper van een appartement op plan afgesloten contract, dat zeer complex is, als de hieruit voortvloeiende rechten en plichten te omschrijven.

Dit is des te meer waar daar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek werden opgevat om de verkoop van bestaande en niet van toekomstige zaken te regelen.

Het wetboek neemt weliswaar de geldigheid van de verkoop van een te bouwen woning aan, vermits artikel 1130, alinea 1, bepaalt dat toekomstige zaken het voorwerp van een verbintenis kunnen uitmaken en dat artikel 1 van de hypotheekwet de verplichting oplegt de akten over te schrijven die betrekking hebben op de wederzijdse rechten van de eigenaars van verdiepingen of van gedeelten van verdiepingen in een opgericht of « op te richten » gebouw.

Het is nochtans een feit dat dergelijke verkoop in het Burgerlijk Wetboek door geen enkele bijzondere reglementering wordt geregeld.

Deze leemte maakt het mogelijk om, onder de dekmantel van de vrijheid van de overeenkomsten, onvolledige of dubbelzinnige contracten op te stellen of er contractuele clausules die de rechten van de kopers schaden in op te nemen, zoals bv. het recht op wederinkoop dat de koper

d'exécution, des clauses de revision de prix abusives, des clauses d'exonération de responsabilité du chef de vices cachés...

Le fait aussi que l'acquéreur sur plan est tenu d'effectuer des paiements avant l'achèvement de la construction, parfois même avant la passation de l'acte authentique d'achat ou avant le début des travaux, lui fait courir des risques non négligeables.

La construction « clef sur porte ».

Dans la construction de maisons individuelles, on ne peut négliger les conséquences juridiques d'une évolution marquée par le recul constant de la procédure classique, par laquelle le futur propriétaire s'adresse à l'architecte et aux entrepreneurs de son choix pour la conception et la construction de son habitation.

De plus en plus fréquemment le futur propriétaire recourt à une personne, appelée elle aussi promoteur, qui s'engage à construire, à faire construire ou à procurer une maison achevée, une maison « clef sur porte » moyennant un prix généralement global et forfaitaire. Ou bien le promoteur est en même temps entrepreneur, ou bien il fait exécuter les travaux par des entrepreneurs de son choix ou bien encore il se borne à offrir son intervention en qualité d'organisateur ou de conseiller pour introduire les demandes de prêt, d'autorisation de bâtir, pour coordonner les travaux et répartir les fonds entre les divers entrepreneurs.

Ici la liberté contractuelle est plus grande encore.

Elle a permis que certains promoteurs moins scrupuleux recourent à des formes de contrats, manifestement détournés de leur objet, tel que le mandat — éventuellement assorti d'un droit de cession ou de subrogation — ou d'autres contrats conclus à l'intervention de tiers, pour se décharger des responsabilités qu'ils devraient normalement assumer dans le cadre de leur activité.

Etudes et avis.

L'issue malheureuse de certaines opérations sur plan a, depuis quelque dix ans déjà, attiré l'attention sur la nécessité d'instaurer la protection des candidats propriétaires d'un logement à construire ou en voie de construction et d'assainir une situation que la liberté quasi-totale des conventions rend dangereuse pour les deniers des particuliers.

En 1959, le Conseil supérieur de l'Institut National du Logement émit un premier avis, avis du 13 juillet, préconisant des mesures légales destinées à protéger les acquéreurs de maisons ou d'appartements à construire ou en construc-

tion, bestraft die zich over gebreken van of over vertraging in de uitvoering zou beklagen, clausules voor overdreven prijsbepaling en voor opheffing van de aansprakelijkheid wegens onzichtbare gebreken...

De koper « op plan » loopt anderzijds niet te verwaarlozen risico's wegens het feit dat hij verplicht wordt betalingen te doen vóór de afwerking der bouwwerken, soms zelfs vóór het verkrijgen van de authentieke koopakte of vóór de aanvang der werken.

De « kant-en-klaar » bouw.

Bij de bouw van individuele woningen, mag men de juridische gevolgen niet over het hoofd zien van een evolutie die gekenmerkt wordt door de constante regressie van de klassieke procedure, waarbij de toekomstige eigenaar zich voor het ontwerp en de bouw van zijn woning, tot de architect en tot de aannemers zijner keuze wendt.

Steeds meer doet de kandidaat-eigenaar beroep op een persoon promotor genoemd, die zich verbindt een afgevoerde — een « kant-en-klaar » — woning te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen, tegen een prijs die over 't algemeen globaal en forfaitair wordt bepaald. Ofwel is de promotor terzelfder tijd de aannemer, ofwel laat hij de werken uitvoeren door aannemers van zijn keuze, of nog beperkt hij er zich toe zijn diensten aan te bieden in zijn hoedanigheid van organisator of van raadgever bij het indienen van de leningsaanvragen, de bouwvergunning, het coördineren van de werken en het verdelen van de bedragen onder de verschillende aannemers.

Op dit gebied is de contractuele vrijheid nog groter.

Zij stelde sommige minder nauwgezette promotors in de mogelijkheid een beroep te doen op bepaalde types van contracten, die klaarblijkelijk van hun doel werden afgevoerd, zoals bv. de lastgeving — eventueel gepaard met een recht van afstand of van het in de plaats stellen — of andere contracten afgesloten door bemiddeling van derden, om zich te onttrekken aan de aansprakelijkheid waartoe zij zich, onder gewone omstandigheden, in het kader van hun activiteiten zouden moeten verbinden.

Studies en adviezen.

Het ongelukkig verloop van sommige operaties « op plan » heeft reeds sedert een tiental jaren de aandacht gevestigd op de noodzakelijkheid om de bescherming van de kandidaat-eigenaar van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning daadwerkelijk te verzekeren en een toestand te saneren die wegens de quasi-totale vrijheid van de overeenkomsten, gevaar oplevert voor de spaargelden van de particulieren.

Op 13 juli 1959 werd door de Hoge Raad van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting een eerste advies uitgebracht, waarin wettelijke maatregelen werden vooropgezet om de verwervers van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement te beschermen.

Un second avis du Conseil supérieur de l'Institut National du Logement, avis du 27 juin 1962, mit l'accent sur la nécessité d'adopter sans retard les mesures de protection préconisées et ce en raison du nombre croissant de candidats propriétaires, surtout de candidats propriétaires de condition modeste.

Le troisième avis enfin, avis du 28 juin 1966, s'attache plus particulièrement à l'examen de certaines clauses insérées dans les actes de vente sur plan de maisons ou d'appartements, clauses de nature à léser les droits des candidats acquéreurs.

Dans le cadre de ses travaux visant à protéger les candidats propriétaires d'un logement, le Conseil professionnel de la Construction, après avoir proposé une première série de mesures réglementaires susceptibles d'améliorer la situation des acquéreurs de condition modeste bénéficiant d'une aide des pouvoirs publics, préconisa d'autres mesures nécessitant la promulgation d'une loi.

Il émit deux avis, le premier en date du 31 mai 1967, le second en date du 10 juillet 1968.

Le notariat, l'association H. Capitant, la « Vlaamse Juristenvereniging », consacrèrent également des études à la protection des candidats propriétaires d'un logement à construire tandis qu'une association privée, le Centre pour l'Encouragement de l'Épargne et des Placements immobiliers, prit des initiatives pratiques tendant à informer le public quant à l'honorabilité et la solvabilité des entreprises et quant au contenu de leurs contrats.

La doctrine et la jurisprudence.

Les auteurs mettent l'accent sur la difficulté de déterminer avec suffisamment de précision la nature et les conséquences juridiques des formules « vente sur plan » et « construction clef sur porte », à défaut d'une base légale bien définie et souhaitent l'intervention du législateur.

La jurisprudence enfin, dans son état le plus récent, en a démontré la nécessité. En effet, soucieux — avec combien de raison — d'assurer la protection des candidats à la propriété, les tribunaux ont été amenés à créer un droit prétorien qui a mis en lumière les lacunes du code civil dans le domaine que le présent projet de loi a pour objet de régler.

L'arrêté royal du 1^{er} juillet 1969.

Une première mesure a déjà été prise pour protéger certaines personnes qui acquièrent une habitation à construire ou en voie de construction.

Il s'agit de l'arrêté royal du 1^{er} juillet 1969, portant des dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations sociales et à l'acquisition de petites propriétés terriennes.

Een tweede advies van de Hoge Raad van het Nationaal Instituut, 27 juni 1962, legde de nadruk op de noodzakelijkheid om, zonder verwijl, de vooropgezette maatregelen aan te nemen en dit wegens het stijgend aantal, vooral minder-gegoede, kandidaat-eigenaars.

Een derde advies tenslotte, uitgebracht op 28 juni 1966, betreft meer bepaald het onderzoek van bepaalde clausules opgenomen in de verkoopakten « op plan » voor woningen of appartementen, en die de rechten van de kandidaat-kopers kunnen schaden.

In het kader van de werkzaamheden ter bescherming van de kandidaat-eigenaars van een woning, heeft de Bedrijfsraad voor het Bouwbedrijf, na een eerste reeks van reglementaire maatregelen tot verbetering van de toestand der minder-gegoede verwervers die een Staatshulp genieten te hebben voorgesteld, andere maatregelen uitgedacht die de uitvaardiging van een wet vereisen.

Twee adviezen werden door deze Raad uitgebracht, respectievelijk op 31 mei 1967 en op 10 juli 1968.

Het notariaat, de vereniging H. Capitant, de Vlaamse Juristenvereniging, hebben eveneens studies gewijd aan de bescherming van de kandidaat-eigenaars van een te bouwen woning, terwijl een private vereniging, het « Centrum voor het Aanmoedigen van het Spaarwezen en de Onroerende Beleggingen » praktische initiatieven heeft genomen ten einde het publiek in te lichten over de achtbaarheid en de solventie van de aannemers en over de inhoud van hun contracten.

Doctrine en rechtspraak.

Bij gebrek aan een duidelijk omschreven wettelijke basis leggen de auteurs de nadruk op de moeilijkheid om, met nauwgezetheid, de aard en de juridische gevolgen van de types « verkoop op plan » en « kant-en-klaar » te omschrijven en achten zij het gewenst dat de wetgever tussenbeide komt.

De meest recente rechtspraak heeft er tenslotte de noodzakelijkheid van doen uitschijnen. Een zeer gewettigde bezorgdheid voor de bescherming van de kandidaat-eigenaars, heeft de rechtbanken ertoe aangezet een pretoriaans recht in te voeren dat duidelijk de leemten aantoont in het Burgerlijk Wetboek, op het gebied dat onderhavig ontwerp wil reglementeren.

Koninklijk besluit van 1 juli 1969.

Een eerste maatregel werd reeds getroffen om sommige personen die een te bouwen of in aanbouw zijnde woning aankopen, te beschermen.

Het betreft hier namelijk het Koninklijk Besluit van 1 juli 1969, waarbij de bescherming van diegenen die volkwoningen of daarmee gelijkgestelde woningen verkrijger of bouwen, wordt geregeld.

Les mesures que cet arrêté royal prescrit ont été édictées afin d'assurer à bref délai la protection des candidats propriétaires qui en avaient le plus urgent besoin, à savoir les candidats de condition modeste.

Son champ d'application est limité aux conventions portant acquisition d'une habitation sociale à construire ou ayant pour objet la construction de pareille habitation, lorsque le candidat propriétaire sollicite un des avantages octroyés par l'Etat, à savoir une prime à la construction ou un prêt social.

Tout en constituant un progrès sensible par rapport au passé, la protection que cet arrêté royal instaure n'est que partielle.

Du Rapport au Roi précédant ledit arrêté royal, il ressort d'ailleurs que celui-ci, ne constituant qu'une première étape, a été élaboré dans la perspective d'une réglementation ultérieure, visant l'ensemble du domaine de la construction d'appartements et de maisons réalisée à l'initiative du secteur privé.

C'est cette réglementation générale que le présent projet de loi a pour but d'instaurer en donnant aux conventions qui entrent dans le domaine de son application, une base légale bien définie, en rendant obligatoire l'insertion dans les conventions de mentions destinées à éclairer le consentement de l'acquéreur, en instaurant un système de garantie, en sanctionnant pénalement l'inobservation des dispositions ayant trait au paiement ou au versement d'un acompte ou d'arrhes au moment de la conclusion du contrat.



Commentaire des articles.

Article 1^{er}.

L'article 1^{er} délimite le champ d'application.

Deux conditions sont mises à l'application de la loi. La maison ou l'appartement doit être destiné à usage principal d'habitation et l'acheteur ou le maître de l'ouvrage doit être tenu, en vertu de la convention, d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction.

1. Usage principal d'habitation.

La réglementation ne s'étend pas à l'acquisition ou la construction d'immeubles destinés, dans leur totalité, à usage commercial, industriel ou à l'exercice d'une profession, même s'il s'agit d'une profession non commerciale ou non industrielle.

Les maisons ou appartements à usage mixte sont visés à condition que les locaux destinés à l'habitation en constituent la partie essentielle.

De maatregelen die door dit Koninklijk Besluit zijn bepaald, werden uitgevaardigd ten einde op korte termijn de bescherming van de kandidaat-eigenaars die er het dringendst behoefte aan hadden, nl. de mindergegoede kandidaten, te beschermen.

Zijn toepassingsfeer wordt beperkt tot de overeenkomsten houdende verwerving van een te bouwen volkswoning of de bouw van een dergelijke woning tot doel hebbend, wanneer de kandidaat-eigenaar één der Staatsvoordelen aanvraagt, namelijk een bouwpremie of een sociale lening.

Hoewel zij een gevoelige vooruitgang betekent, is de bescherming door dit Koninklijk Besluit ingevoerd slechts betrekkelijk.

Uit het « Verslag aan de Koning » dat voornoemd Koninklijk Besluit voorafgaat, blijkt ten andere dat dit besluit, dat slechts een eerste stap betekent, werd opgesteld in het vooruitzicht van een latere reglementering die het ganse terrein van de appartements- en woningbouw op initiatief van de privé-sector zou bestrijken.

Het is deze globale reglementering die dit ontwerp van wet tot doel heeft in te stellen, door aan de overeenkomsten die onder zijn toepassing vallen een wel omschreven wettelijke basis te geven; door de verplichting op te leggen in de contracten bepalingen op te nemen die bestemd zijn om de kopers voor te lichten; door een waarborgsysteem in te stellen en tenslotte, door geldboeten op te leggen bij niet naleving van de bepalingen betreffende de betaling of de storting van een voorschot of handgeld die bij de ondertekening van het contract geëist worden.



Commentaar op de artikelen.

Artikel 1.

Artikel 1 bepaalt de toepassingsfeer.

Twee voorwaarden worden voor de toepassing van de wet gesteld. Het huis of het appartement moet hoofdzakelijk bestemd zijn tot huisvesting en de koper of de opdrachtgever moet volgens de overeenkomst verplicht zijn, vóór de voltooiing van het gebouw, één of meer stortingen te doen.

1. Hoofdzakelijke bestemming tot huisvesting.

De reglementering is niet van toepassing op de aankoop of de bouw van gebouwen die volledig bestemd zijn voor een commercieel of industrieel doel of voor het uitoefenen van een beroep, zelfs indien het een niet-commercieel of niet-industrieel beroep betreft.

De woningen of appartementen met gemengde bestemming worden bedoeld, op voorwaarde dat de voor de huisvesting bestemde lokalen er het voornaamste gedeelte van uitmaken.

L'expression « habitation » doit s'interpréter dans le sens où ce terme s'entend communément. Ne sont donc pas dans le domaine d'application de la loi : les immeubles à usage de maison de retraite, de pension, de colonie, de home.

2. Versement avant l'achèvement.

La réglementation spéciale instaurée par la loi ne se justifierait pas si, d'autre part, la seconde condition n'était pas remplie.

Celle-ci est impliquée dans le but même poursuivi par le législateur, qui est de diminuer les risques, parfois anormalement élevés, auxquels sont exposés les candidats propriétaires tenus d'effectuer des paiements ou versements de sommes avant que la maison ou l'appartement existe.

La loi ne s'applique que lorsque « en vertu de la convention » des paiements ou versements sont exigés « avant l'achèvement de la construction ».

L'accent est mis ici sur la relation existante entre l'obligation de l'acquéreur — acheteur ou maître de l'ouvrage — et celle du vendeur, entrepreneur ou promoteur qui en est la contrepartie, à savoir l'obligation de livrer une maison ou un appartement achevé au terme de l'activité qu'il exerce en vue de réaliser ladite maison ou ledit appartement.

La convention ne sera pas dans le domaine régi par le projet, si la maison ou l'appartement inachevé est vendu en son état actuel sans que le vendeur ait l'obligation d'achever l'immeuble ou de le livrer après son achèvement.

La vente d'un immeuble non encore achevé tombe en dehors du champ d'application du projet lorsque l'acquéreur reprend à son compte la construction qui n'a pu être poursuivie par le vendeur.

Si donc un immeuble en cours de construction est vendu à un particulier et que ce particulier l'achète en son état actuel pour en poursuivre la construction, la loi ne s'applique pas.

Il en serait autrement, il va de soi, si le vendeur, entrepreneur ou promoteur devait recourir à quelque artifice pour scinder l'opération, la scission n'étant dans ce cas qu'une fiction dissimulant ses engagements réels.

La loi s'applique quelle que soit l'époque à laquelle est conclue la convention, dès que la conclusion se situe avant l'achèvement de la maison ou de l'appartement.

Ces deux conditions — l'usage principal d'habitation et le versement de sommes avant l'achèvement — étant remplies, la loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ainsi qu'à toute convention par laquelle une personne s'oblige à construire, à faire construire ou à procurer une maison ou un appartement.

De term « huisvesting » moet geïnterpreteerd worden in de zin zoals deze doorgaans wordt opgevat. Vallen derhalve niet onder de toepassing van de wet : de gebouwen die bestemd zijn voor bejaardentehuizen, rusthuizen, vakantie-tehuizen en homes.

2. Storting vóór de voltooiing.

De bijzondere reglementering ingesteld door de wet zou niet verantwoord zijn wanneer, anderzijds, de tweede voorwaarde niet vervuld was.

Deze voorwaarde is vervat in het door de wetgever nagestreefd doel, dat erin bestaat de soms abnormaal hoge risico's te verminderen waaraan de kandidaatkopers worden blootgesteld, als zij tot betalingen of stortingen verplicht worden vooraleer de woning of het appartement bestaat.

De wet is slechts toepasselijk wanneer « luidens de overeenkomst » betalingen of stortingen worden geëist « vóór de afwerking van het bouwwerk ».

De nadruk wordt hier gelegd op het verband dat bestaat tussen de verplichting van de verwerfer — koper of opdrachtgever — en deze van de verkoper, aannemer of promotor die er de tegenpartij van uitmaakt, nl. de verplichting een afgewerkte woning of appartement te leveren aan het einde van de activiteit die hij uitoefent om bedoelde woning of appartement te bouwen.

De overeenkomst valt niet onder de toepassing van de wet wanneer de onafgewerkte woning of appartement verkocht wordt in de toestand waarin het gebouw zich bevindt, zonder dat de verkoper verplicht wordt het af te werken of het te leveren na zijn afwerking.

De verkoop van een niet afgewerkt gebouw valt buiten de toepassing van het ontwerp ingeval de verwerfer de bouwwerken, die door de verkoper niet konden afgewerkt worden, voor eigen rekening neemt.

Wanneer dus een in aanbouw zijnd gebouw verkocht wordt aan een particulier en zo deze het gebouw aankoopt in de toestand waarin het zich bevindt, met het doel het verder af te werken, is de wet niet van toepassing.

Vanzelfsprekend zou het tegenovergestelde waar zijn mocht de verkoper, aannemer of promotor, een beroep doen op enig vernuftig middel om de verrichting te splitsen, splitsing welke in dergelijk geval slechts een fictie zou zijn die de werkelijke verbintenissen verdoezelt.

De wet is van toepassing, wat ook het tijdstip van afsluiting der overeenkomst is, op voorwaarde dat deze zich voordoet vóór de afwerking van de woning of het appartement.

Deze twee voorwaarden — de hoofdbestemming als woning en de storting van de bedragen vóór de afwerking — vervuld zijnde, is de wet van toepassing op al de overeenkomsten die de eigendomsoverdracht tot doel hebben evenals op al de overeenkomsten waarbij een persoon zich verbindt een woning of appartement te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen.

La convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire est la vente.

La convention portant engagement de construire est le contrat d'entreprise.

La convention portant engagement de faire construire vise le contrat par lequel une personne, sans se livrer personnellement à la mise en œuvre de matériaux, s'engage à réaliser la construction en concluant, en son nom, des contrats avec divers entrepreneurs.

La convention portant engagement de procurer une maison ou un appartement à construire ou en voie de construction vise, de manière plus générale, toute espèce de contrat par lequel une personne, sans se livrer personnellement à la mise en œuvre des matériaux et sans conclure elle-même les contrats portant sur la réalisation technique et matérielle de la construction, s'engage à effectuer un ensemble d'opérations nécessaires pour que la construction soit menée à bonne fin.

Par la convention visée, le maître de l'ouvrage confie à son cocontractant le soin de diverses opérations dont certaines relèveraient normalement de sa fonction, d'autres de celles d'un entrepreneur général. Ces opérations consistent notamment à proposer ou à prendre contact avec un architecte, à faire établir l'avant-projet de la construction, à chiffrer le coût de celle-ci, à effectuer des démarches en vue de l'obtention du permis de bâtir ou en vue de l'obtention d'un prêt sollicité par le maître de l'ouvrage, à proposer ou à choisir les entrepreneurs, à rédiger les contrats, à coordonner les travaux, à répartir les fonds entre les divers participants à l'opération...

Article 2.

L'article 2 exclut du champ d'application :

1. les conventions conclues par les sociétés du secteur public du logement. Les deux sociétés nationales exercent leurs activités sous contrôle gouvernemental et les sociétés agréées sont contrôlées respectivement par la Société Nationale du Logement et de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne;

2. les conventions conclues en qualité d'acquéreur ou de maître de l'ouvrage par les promoteurs immobiliers, la situation du professionnel de la construction qui contracte dans l'exercice de son activité étant sensiblement différente de celle du particulier qui achète ou fait construire un logement, opération immobilière que ce dernier n'accomplit souvent qu'une seule fois dans sa vie.

Article 3.

L'article 3 a pour but d'éviter que les engagements du cocontractant du maître de l'ouvrage ou de l'acquéreur soient régis par des dispositions dont la pratique a révélé qu'elles ne protègent pas de manière suffisamment efficace

De overeenkomst tot eigendomsoverdracht van een te bouwen huis of appartement is de verkoop.

De overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan te bouwen, is het aannemingscontract.

De overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan te doen bouwen, is het contract waarbij een persoon, zonder persoonlijk over te gaan tot het verwerken van materialen, zich verbindt de bouw te verwezenlijken en hiervoor contracten afsluit met verschillende aannemers.

De overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement te verschaffen, beoogt meer algemeen gelijk welk contract waarbij een persoon, zonder persoonlijk over te gaan tot het verwerken van de materialen en zonder zelf de contracten slaande op de technische en materiële uitvoering van het gebouw af te sluiten, zich verbindt over te gaan tot een geheel van verrichtingen die noodzakelijk zijn om het werk tot een goed einde te brengen.

Door de bedoelde overeenkomst draagt de bouwheer aan zijn medecontracten de zorg op over de verschillende verrichtingen, waaronder sommige normaal tot zijn functies zouden behoren en andere tot deze van een algemene aannemer. Deze verrichtingen bestaan ondermeer in het voorstellen of het opnemen van contracten met een architect, het laten opmaken van het voorontwerp van het gebouw, het berekenen van zijn kostprijs, het nodige te doen tot het bekomen van de bouwvergunning of van de door de bouwheer aangevraagde lening, het voorstellen of het aanwijzen van de aannemers, het opstellen van contracten, het coördineren van de werken, het verdelen van de fondsen onder de verschillende deelnemers aan de operatie...

Artikel 2.

Artikel 2 onttrekt aan de toepassingsfeer :

1. de overeenkomsten die door de maatschappijen van de openbare bouwsector worden afgesloten. De werkzaamheden van de twee nationale maatschappijen staan onder regeringstoezicht en de erkende vennootschappen worden respectievelijk gecontroleerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom;

2. de overeenkomsten afgesloten door de immobiliënpromotors in hoedanigheid van koper of opdrachtgever, daar de toestand van de beroepsmens van het bouwbedrijf, die in de uitoefening van zijn activiteiten een contract afsluit, op een gevoelige wijze verschilt van die van de particulier die een woning aankoopt of laat bouwen, immobiliënverrichting welke deze laatste meestal slechts éénmaal in zijn leven doet.

Artikel 3.

Artikel 3 heeft tot doel te vermijden dat de verbintenissen van de mede-contractant van de opdrachtgever of de verwerver beheerst worden door bepalingen waarvan de ondervinding heeft uitgewezen dat zij op een ontoereikende

les droits des candidats propriétaires. Il s'agit notamment de dispositions relatives au mandat ou à d'autres contrats, quelle que soit la forme adoptée, conclus à l'intervention de tiers.

L'article 3 n'exclut pas qu'une vente soit, pour une partie de l'opération, un contrat d'entreprise, ce qui se produira notamment lorsque le promoteur vend un terrain ou une quotité de terrain et s'engage pour la construction de l'immeuble dans les liens d'un contrat d'entreprise ou encore lorsque la vente se limite à la quotité du terrain, au gros ouvrage d'un immeuble collectif et à l'achèvement des parties communes, tandis que pour l'exécution des parties privatives l'acquéreur conclut avec le promoteur un contrat d'entreprise.

Article 4.

L'article 4 précise que par la convention sont transférés « les droits » du vendeur sur le sol et non pas seulement son droit de propriété. Le vendeur peut en effet ne pas être propriétaire du sol et avoir entamé la construction en vertu d'un droit d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie.

Le mot « vendeur » s'applique également à l'entrepreneur qui conclut un contrat de vente.

Article 5.

L'article 5 tend à mettre fin en matière d'habitations à construire à la controverse qui existe quant à la détermination du moment auquel est transférée la propriété d'un immeuble en voie de construction.

Si les auteurs s'accordent généralement à considérer que dans la vente d'un bâtiment à livrer les matériaux deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur incorporation au sol, dans le domaine du contrat d'entreprise et en particulier lorsque l'entrepreneur fournit à la fois son industrie et les matériaux, le sol appartenant au maître de l'ouvrage, les avis sont partagés.

Selon certains auteurs le transfert de la propriété se produit non à la livraison mais au moment où les matériaux sont incorporés au sol. Selon d'autres la propriété n'est transférée qu'à la livraison, à défaut d'une clause dérogatoire expresse.

L'article 5 est la consécration de la tendance prédominante de la jurisprudence qui en matière de contrat d'entreprise admet que les ouvrages deviennent la propriété du maître par voie d'accession ou en raison de la volonté présumée des parties au fur et à mesure de leur exécution mais que, quant aux risques, il y a lieu d'appliquer l'article 1788 du code civil, les risques restant à charge de l'entrepreneur jusqu'à la livraison.

Une clause de réserve de propriété serait donc contraire tant à l'article 4 qu'à l'article 5.

wijze de rechten van de kandidaat-eigenaars vrijwaren. Het gaat hier onder meer om regelen betreffende de lastgeving of betreffende andere overeenkomsten, welke ook de aangenomen vorm weze, en die afgesloten worden door bemiddeling van derden.

Artikel 3 sluit niet uit dat een verkoop, voor een deel der verrichting, een aannemingscontract uitmaakt, wat zich onder meer zal voordoen wanneer de promotor een grond of een perceel grond verkoopt en zich met een aannemingscontract verbindt het gebouw op te richten of nog, wanneer de verkoop zich beperkt tot een perceel van de grond, de ruwbouw van een collectief gebouw of de afwerking der collectieve werken, terwijl, voor de uitvoering van de gedeelten voor uitsluitend gebruik, de koper met de promotor een aannemingscontract afsluit.

Artikel 4.

Artikel 4 verduidelijkt dat door de overeenkomst de rechten van de verkoper op de grond en niet enkel zijn eigendomsrechten, worden overgedragen. Het kan gebeuren dat de verkoper geen eigenaar is van de grond, maar de bouwwerken heeft aangevangen ingevolge een recht van vruchtgebruik, van erfpacht of van opstal.

De term « verkoper » doelt eveneens op de aannemer die een verkoopcontract afsluit.

Artikel 5.

Artikel 5 strekt ertoe inzake woningbouw een einde te maken aan de betwisting die bestaat inzake het bepalen van het tijdstip van eigendomsoverdracht van een in aanbouw zijnd gebouw.

Terwijl de auteurs doorgaans aanvaarden dat inzake verkoop van een te leveren gebouw de materialen, naarmate zij worden ingebouwd, eigendom worden van de koper, lopen de opvattingen uiteen wanneer het gaat over een aannemingscontract en, inzonderheid, wanneer de aannemer terzelfdertijd zijn arbeid en de materialen levert en de grond eigendom is van de opdrachtgever.

Volgens zekere auteurs geschiedt de eigendomsoverdracht niet bij de oplevering, maar op het ogenblik waarop de materialen in de grond worden verwerkt. Volgens anderen, geschiedt de eigendomsoverdracht slechts bij de oplevering, bij ontstentenis van een uitdrukkelijke afwijkingsclausule.

Artikel 5 is de bevestiging van de overwegende stelling van de rechtspraak die, inzake aannemingscontract, aanvaardt dat, naarmate van hun uitvoering, de bouwwerken de eigendom worden van de opdrachtgever door natrekking of door een vermoede wilsuiging van de partijen, maar dat, wat de risico's betreft, artikel 1788 van het Burgerlijk Wetboek moet toegepast worden; de risico's blijven tot bij de oplevering ten laste van de aannemer.

Een beding van recht op voorbehoud zou dus strijdig zijn met artikel 4 als met artikel 5.

Le transfert immédiat de la propriété met l'acquéreur, acheteur ou maître de l'ouvrage, à l'abri d'une éventuelle faillite du cocontractant, si bien entendu sont également remplies les conditions d'opposabilité aux tiers.

Article 6.

L'article 6 a trait à la responsabilité du vendeur.

Il n'est pas inutile de rappeler que la responsabilité décennale des constructeurs, sur base des articles 1792 et 2270 du code civil, est une responsabilité purement contractuelle, qui dépend donc de l'existence d'un contrat d'entreprise. La doctrine et la jurisprudence sont généralement en ce sens.

Or, de plus en plus, l'accession à la propriété d'un logement à construire ou en voie de construction et en particulier d'un appartement se fait non en vertu d'un contrat d'entreprise, mais bien d'un contrat de vente.

Lorsque le vendeur d'un immeuble à construire n'est pas lui-même le constructeur, il peut y avoir un déséquilibre grave entre le régime de sa responsabilité sur base des articles 1641 et suivants du code civil et celui de la responsabilité des architectes et entrepreneurs. L'efficacité du système de la responsabilité décennale, conçu par le législateur de 1804, est ainsi gravement compromise dans la vente d'immeubles à construire ou en voie de construction.

L'article 6 vise à créer un parallélisme rigoureux entre la responsabilité décennale des constructeurs et celle du vendeur d'une maison ou appartement à construire ou en voie de construction.

D'autre part, il est préférable que pour un même immeuble, un seul système de garantie soit instauré. C'est pourquoi l'alinéa 3 prévoit que la garantie du vendeur quant aux parties communes d'un immeuble collectif à construire est la même pour tous les locaux de cet immeuble, qu'il s'agisse de locaux vendus avant ou de locaux vendus après leur achèvement.

Article 7.

L'article 7 prescrit que les conventions contiennent des mentions destinées à apporter à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage un ensemble d'indications sur la maison ou l'appartement.

Il est normal que cette disposition s'applique également aux promesses de convention, celles-ci devenant des conventions par l'acceptation de l'offre.

Les précisions que doivent contenir les conventions portent sur l'objet du contrat, les conditions financières de l'opération, le régime des versements.

L'article 7b, est une disposition importante puisqu'en réalité elle postpose la conclusion d'un contrat valable après la date du permis de bâtir.

De onmiddellijke eigendomsoverdracht beschermt de verwerver, koper of opdrachtgever, tegen een eventueel faillissement van de mede-contractant, indien vanzelfsprekend eveneens de voorwaarden van tegenstelbaarheid tegenover derden vervuld zijn.

Artikel 6.

Artikel 6 handelt over de vrijwaring van de verkoper.

Het is niet nutteloos eraan te herinneren dat de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, op basis van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, een zuiver contractuele aansprakelijkheid is en dus afhankelijk is van het bestaan van een aannemingscontract.

Welnu, de verwerving van de eigendom van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning, en meer bepaald van een appartement, geschiedt, steeds meer volgens een verkoopcontract en niet volgens een aannemingscontract.

Zo de verkoper van een te bouwen woning zelf geen aannemer is, kan een ernstig gebrek aan evenwicht bestaan tussen het stelsel van zijn aansprakelijkheid op grond van artikel 1641 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en dat van de architecten en aannemers. Hierdoor wordt aldus de doeltreffendheid van het stelsel van de tienjarige aansprakelijkheid zoals deze in 1804 door de wetgever werd opgevat, ernstig in gevaar gebracht.

Artikel 6 heeft tot doel een streng parallelisme te trekken tussen de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de vrijwaring van de verkoper van een te bouwen of in opbouw zijnde woning of appartement.

Anderzijds is het verkieselijk dat voor éénzelfde gebouw hetzelfde systeem van vrijwaring wordt ingevoerd. Om deze redenen bepaalt alinea 3 van artikel 6 dat de vrijwaring van de verkoper betreffende de gemeenschappelijke gedeelten van een te bouwen collectief gebouw geldig is voor al de lokalen van dit gebouw, om het even of deze lokalen verkocht werden vóór of na de afwerking.

Artikel 7.

Artikel 7 bepaalt dat de contracten deze voorschriften moeten bevatten die aan de koper of de opdrachtgever een geheel van gegevens verschaffen betreffende het huis of appartement.

Het is normaal dat deze bepaling eveneens toepasselijk is op de beloften van overeenkomst daar deze door het aanvaarden van de offerte, tot contracten leiden.

De bijzonderheden die de overeenkomsten moeten bevatten, hebben betrekking op het voorwerp van het contract, de financiële voorwaarden van de transactie en het stelsel van de betalingen.

Artikel 7b bevat een belangrijke bepaling, vermits het in werkelijkheid de afsluiting van een geldig contract verdaagt tot na de datum van de bouwvergunning.

Article 8.

L'article 8 a essentiellement pour but d'éviter qu'au moment de la signature de la convention le prix y mentionné ne soit plus actuel et qu'il puisse déjà faire l'objet d'une revision.

Cette disposition se justifie parce que la pratique a révélé que ce point échappe fréquemment à l'attention des candidats acquéreurs.

Article 9.

De l'article 9 et 7g réunis, il ressort que la réception doit être expresse et que la convention doit nécessairement prévoir une double réception, une réception « provisoire » et une réception « définitive ».

Article 10.

L'article 10 a pour objet d'éviter que des versements ou paiements soient demandés prématurément.

L'article 10 vise, outre le versement ou le paiement de sommes, l'acceptation ou la signature d'effets de commerce ainsi que le dépôt de fonds, à moins qu'il ne s'agisse d'un dépôt de fonds effectué à un compte ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer, sans restriction d'aucune sorte.

Certains promoteurs, vendeurs ou constructeurs soumettent à la signature de leurs clients des promesses de vente en prévoyant une indemnité au cas où l'offre n'est pas acceptée. Pour éviter que ce procédé soit utilisé pour contourner l'alinéa 2 de l'article 10, un alinéa 3 a été inséré fixant un montant maximum de l'indemnité éventuellement due.

Article 11.

L'article 11 interdit toute clause de réméré quelle qu'elle soit.

La clause de réméré constitue en effet entre les mains du vendeur un moyen de pression et d'intimidation.

Article 12.

L'article 12 instaure deux régimes de garantie selon que l'entrepreneur ou le vendeur a ou n'a pas la qualité d'entrepreneur agréé.

A l'alinéa 1 du présent article le terme « vendeur » vise, bien entendu, l'« entrepreneur-vendeur ».

Les entrepreneurs qui exécutent des travaux pour compte de l'Etat ou des travaux totalement ou partiellement financés par l'Etat doivent satisfaire à des conditions précises, celles énumérées à l'article 1, A, de l'arrêté-loi du 3 février 1947.

Artikel 8.

Artikel 8 heeft vooral tot doel te vermijden dat, bij het ondertekenen van de overeenkomst, de hierin vermelde prijs niet meer actueel zou zijn en reeds het voorwerp van een herziening zou uitmaken.

Deze bepaling is gerechtvaardigd, daar de ondervinding heeft uitgewezen dat dit punt zeer dikwijls aan de aandacht van de kandidaat-kopers ontsnapt.

Artikel 9.

Uit de samengevoegde artikelen 9 en 7g, blijkt dat de oplevering uitdrukkelijk moet gebeuren en dat de overeenkomst noodzakelijkerwijze een dubbele oplevering moet voorzien, een « voorlopige » oplevering en een « eind oplevering ».

Artikel 10.

Artikel 10 heeft tot doel te vermijden dat de stortingen of betalingen voorbarig zouden geëist worden.

Het artikel beoogt, naast de storting of de betaling van bedragen, de aanvaarding of de ondertekening van handels-effecten, alsmede het deponeren van fondsen op een rekening, tenware die op naam van de bewaargever wordt geopend en deze laatste erover kan beschikken op ieder ogenblik en zonder enige beperking.

Sommige promotors, verkopers of aannemers leggen hun cliënten beloften van aankoop ter ondertekening voor, waarin een schadeloosstelling wordt vastgesteld voor het geval dat de offerte niet wordt aanvaard. Om te vermijden dat deze handelwijze wordt toegepast om het tweede lid van artikel 10 te omzeilen, werd een derde lid ingevoegd dat een maximum-bedrag bepaalt voor een eventueel verschuldigde schadevergoeding.

Artikel 11.

Artikel 11 sluit elk beding van wederinkoop van welke aard ook uit.

Inderdaad, het recht op wederinkoop betekent in feite een drukings- of intimidatiemiddel in handen van de verkoper.

Artikel 12.

Artikel 12 voert twee waarborgstelsels in naargelang de aannemer of de verkoper al dan niet de hoedanigheid van erkend aannemer bezit.

In alinea 1 van dit artikel slaat de tem « verkoper », wel te verstaan, op de « aannemer-verkoper ».

De aannemers die werken uitvoeren voor rekening van de Staat of werken die gedeeltelijk of volledig door de Staat worden gefinancierd, moeten aan welbepaalde voorwaarden voldoen, nl. die vermeld onder artikel 1, A, van het wets-

D'autre part, la commission d'agr  ation qui propose au Ministre des Travaux Publics les entreprises    agr  er tient compte, pour l'élaboration de ses propositions, des capacités techniques et financières de l'entrepreneur, de ses moyens d'exécution organiques en matériel et en personnel qualifié, du volume et de l'importance des travaux précédemment exécutés par lui, de leur qualité d'exécution ainsi que de sa probité commerciale. Aux entrepreneurs agréés, la loi impose le dépôt d'un cautionnement.

Aux entrepreneurs qui ne sont pas agréés et aux vendeurs, la loi impose une garantie financière qui consiste soit à garantir l'achèvement de l'immeuble, afin que l'acquéreur ait la certitude que son cocontractant disposera des sommes nécessaires pour achever l'immeuble, soit à garantir le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat, résolution pour inachèvement de l'immeuble.

Article 13.

L'article 13 contient les sanctions civiles.

La loi ayant pour objet essentiel de définir et de prescrire les conditions de sécurité des acquéreurs « sur plan » ou des maîtres de l'ouvrage qui font construire leur habitation, est impérative.

Certaines dispositions sont d'application, nonobstant toute clause contraire.

D'autres sont sanctionnées par la nullité de la convention ou de la promesse de convention, cette nullité étant cependant relative, seul l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage pouvant l'invoquer.

Plutôt que d'invoquer la nullité de la convention toute entière, l'acquéreur peut avoir intérêt à demander la nullité de la clause contraire à la loi.

Si le vendeur ou l'entrepreneur, au lieu d'insérer une clause contraire à la loi, omettait d'y mentionner une des précisions requises, seule la nullité de la convention toute entière pourra être demand  e.

Article 14.

L'article 14 sanctionne pénalement non seulement le vendeur ou l'entrepreneur, mais également tout intermédiaire qui aurait exigé ou accepté des versements ou paiements en violation de l'article 10.

Article 15.

L'article 15 n'appelle aucun commentaire.

besluit van 3 februari 1947. Anderzijds houdt de erkenningscommissie die aan de Minister van Openbare Werken de te erkennen aannemers voordraagt, rekening met de technische bekwaamheid en de financiële middelen waarover de aannemer beschikt, met zijn uitvoeringsmogelijkheden inzake materieel en geschoold personeel, met de omvang en de belangrijkheid van de vroeger door hem uitgevoerde werken of met de kwaliteit van de uitvoering, en eveneens met zijn commerciële eerlijkheid. De wet legt aan de erkende aannemers de verplichting op een zekerheid te stellen.

Van de niet-erkende aannemers en van de verkopers vereist de wet een financiële waarborg, die erin bestaat, hetzij de afwerking van het gebouw te waarborgen zodat de koper de zekerheid bekomt dat zijn medecontractant zal beschikken over de voor de afwerking van het gebouw vereiste sommen, hetzij de terugbetaling te waarborgen van de reeds gestorte sommen ingeval van ontbinding van het contract wegens het niet-afmaken van het gebouw.

Artikel 13.

Artikel 13 stelt de burgerlijke sancties.

De wet, die als hoofddoel heeft de voorwaarden tot bescherming van de kopers « op plan » of de opdrachtgevers die hun woning laten bouwen, te bepalen en te omschrijven, geldt als dwingend recht.

Sommige bepalingen zijn toepasselijk ondanks alle tegenstrijdige bedingen.

Andere worden gesanctioneerd door de nietigheid van de overeenkomst of belofte van overeenkomst. Deze nietigheid is nochtans betrekkelijk, daar alleen de koper of de opdrachtgever haar kan invoeren.

Veeleer dan de nietigheid van het geheel der overeenkomst in te roepen, kan de koper er voordeel bij hebben de nietigheid aan te vragen van het beding dat tegen de wet indruist.

Ingeval de verkoper of de ondernemer, in plaats van een beding in te laten dat strijdig is met de wet, zou verzuimen hierin een der vereiste bijzonderheden te vermelden, kan enkel de nietigverklaring van het geheel der overeenkomst aangevraagd worden.

Artikel 14.

Artikel 14 bestraft met geldboeten niet alleen de verkoper of de aannemer, maar eveneens elke tussenpersoon die in strijd met artikel 10, stortingen of betalingen mocht geëist of aanvaard hebben.

Artikel 15.

Artikel 15 vergt geen commentaar.

Le texte du projet a été adapté en fonction des modifications proposées par le Conseil d'Etat, dans son avis du 28 mai 1970 quant à la rédaction des dispositions suivantes (références de l'avis) :

Article 2, 2°; article 5, alinéa 2; article 6, alinéa 2 (texte néerlandais) et alinéa 3; article 7, *c, d* (texte néerlandais), *e, f* (texte néerlandais) et *g*; article 9; article 10, alinéas 1, 2, 3 et 4; article 12, alinéa 2, alinéa 3 (texte néerlandais); article 13, alinéa 3; article 14, alinéa 1 et article 15.

L'alinéa 2 de l'article 1 a été supprimé, conformément à l'avis du Conseil d'Etat.

Le commentaire des articles a été mis en concordance.

Le commentaire de l'article 1, quant aux conventions portant engagement de faire construire ou de procurer une habitation à construire ou en voie de construction a été complété. Ces développements font l'objet des 3 derniers alinéas de l'article 1 du commentaire.

Enfin, deux questions soulevées par le Conseil d'Etat dans son avis du 28 mai 1970 méritent un examen particulier.

La première a trait à la surveillance de l'exécution des travaux.

En vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939, loi sur la protection du titre et de la profession d'architecte, la mission de contrôle de l'exécution des travaux incombe obligatoirement à l'architecte. L'obligation de recourir au concours d'un architecte pour le contrôle de l'exécution des travaux est sanctionnée pénalement par la loi du 4 juin 1969, complétant l'article 10 de la loi du 20 février 1939. La mission de contrôle de l'architecte est rappelée et plus amplement décrite aux alinéas 2 et 3 de l'article 29 et à l'article 30 du règlement de déontologie établi par le Conseil National de l'Ordre des Architectes et approuvé par arrêté royal du 5 juillet 1967.

La seconde question a trait à la nullité que le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur peut demander, nullité qui affectera forcément le contrat tout entier lorsque le cocontractant a omis d'insérer dans le contrat une des clauses de l'article 7.

Il semble qu'une mise en demeure préalable à l'action en nullité ait, dans la pratique, les mêmes effets qu'une action en rectification et adjonction. Par ailleurs, l'inexécution d'un jugement ordonnant l'adjonction de la clause omise ou la rectification de la clause erronée paraît devoir être sanctionnée nécessairement par la résolution du contrat.

Le Ministre de la Justice,

A. VRANCKX.

Le Ministre de la Famille et du Logement,

G. BREYNE.

De tekst van het ontwerp werd aangepast overeenkomstig de door de Raad van State, in zijn advies van 28 mei 1970, voorgestelde wijzigingen wat betreft de redactie van de volgende bepalingen (refertes van het advies) :

Artikel 2, 2°; artikel 5, alinea 2; artikel 6, alinea 2 (nederlandse tekst) en alinea 3; artikel 7, *c, d* (nederlandse tekst), *e* en *f* (nederlandse tekst) en *g*; artikel 9; artikel 10, alinea's 1, 2, 3 en 4; artikel 12, alinea 2, alinea 3 (nederlandse tekst); artikel 13, alinea 3; artikel 14, alinea 1 en artikel 15.

Alinea 2 van artikel 1 werd, ingevolge het advies van de Raad van State, geschrapt.

De toelichting van de artikelen werd in overeenstemming gebracht.

De commentaar op artikel 1 werd aangevuld, wat betreft de overeenkomsten waarbij de verbintenis wordt aangegaan een te bouwen of in aanbouw zijnde woning te doen bouwen of te verschaffen. Deze uiteenzetting beslaat de laatste 3 alinea's van artikel 1 van de commentaar.

Tenslotte vereisen twee door de Raad van State in zijn advies van 28 mei 1970 opgeworpen vragen, een bijzonder onderzoek.

De eerste vraag heeft betrekking op het toezicht op de uitvoering van de werken.

Krachtens artikel 4 van de wet van 20 februari 1939, op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, moet de uitoefening van het toezicht op de uitvoering van de werken, op de architect berusten. De verplichting een beroep te doen op de medewerking van een architect voor het toezicht op de uitvoering van de werken, wordt strafrechtelijk gesanctioneerd door de wet van 4 juni 1969, tot aanvulling van artikel 10 van de wet van 20 februari 1939. De controleopdracht van de architect wordt nogmaals aangehaald en nader toegelicht in de alinea's 2 en 3 van artikel 29 en in artikel 30 van het reglement van de beroepsplichten, opgemaakt door de Nationale Raad van de Orde van Architecten, en dat bij koninklijk besluit van 5 juli 1967 werd goedgekeurd.

De tweede vraag heeft betrekking op de nietigheid die de opdrachtgever of de verkrijger mag aanvragen, en die noodzakelijkerwijze het geheel der overeenkomst zal treffen, indien de mede-contractant verzuimd heeft één der clausules van artikel 7 in het contract te vermelden.

Het schijnt dat een in gebreke stelling die de vordering tot nietigheid voorafgaat, in de praktijk dezelfde uitwerking heeft als een vordering tot rectificatie en aanvulling. Daarenboven zou de niet-uitvoering van een vonnis tot aanvulling van de niet vermelde clausule of de rectificatie van de onjuiste clausule, noodzakelijkerwijze moeten bestraft worden met de ontbinding van de overeenkomst.

De Minister van Justie,

A. VRANCKX.

De Minister van het Gezin en van de Huisvesting,

G. BREYNE.

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,
ROI DES BELGES,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice et de Notre Ministre de la Famille et du Logement et de l'avis de Nos Ministres qui en ont délibéré en Conseil,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice et Notre Ministre de la Famille et du Logement sont chargés de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE 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 principal 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.

ART. 2.

La présente loi n'est pas applicable :

1. aux conventions conclues par la Société Nationale du Logement, par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et par leurs sociétés agréées;

2. aux conventions visées à l'article 1^{er} conclues par un acquéreur ou un maître de l'ouvrage dont l'activité habituelle consiste à faire construire ou à acheter 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.

ART. 3.

Les conventions visées à l'article 1 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.

ONTWERP VAN WET

BOUDEWIJN,
KONING DER BELGEN,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie en van Onze Minister van het Gezin en van de Huisvesting en op het advies van Onze in Raad vergaderde Ministers,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN Wij :

Onze Minister van Justitie en Onze Minister van het Gezin en van de Huisvesting zijn gelast in Onze naam bij de wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen waarvan de tekst volgt :

ARTIKEL 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 hoofdzakelijk tot 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.

ART. 2.

Deze wet is niet toepasselijk :

1. op de overeenkomsten die door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en door hun erkende maatschappijen worden aangegaan;

2. op de overeenkomsten bedoeld in artikel 1 afgesloten door de koper of de opdrachtgever, wiens geregelde werkzaamheid erin bestaat gebouwen op te richten of te laten oprichten om ze onder bezwarende titel geheel of ten dele te vervreemden; iedere overeenkomst door deze koper of opdrachtgever aangegaan, wordt geacht afgesloten te zijn in het kader van zijn geregelde werkzaamheid.

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. 4.

Par la convention, les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes, afférents à la maison ou à l'appartement à construire ou en voie de construction, sont immédiatement transférés à l'acheteur.

ART. 5.

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

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. 6.

Les articles 1792 et 2270 du code civil sont également applicables au vendeur.

La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de la maison ou de l'appartement. L'action ne peut toutefois être exercée que contre le vendeur originaire.

Si, dans un immeuble collectif, un des appartements a été vendu avant son achèvement, la responsabilité du vendeur quant aux parties communes des appartements vendus après leur achèvement est également régie par le présent article.

ART. 7.

Les conventions visées à l'article 1 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;
- 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 et le cahier des charges signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, également une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété;
- e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement et les modalités de paiement; mentionner si le prix est ou non révisable;
- f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les amendes pour retard d'exécution ou de livraison;

ART. 4.

Door de overeenkomst gaan de rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstallen, met betrekking tot het te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, dadelijk op de koper over.

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.

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. 6.

De artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek zijn eveneens op de verkoper toepasselijk.

De vrijwaring van de verkoper krachtens het voorgaande lid geldt mede ten aanzien van de achtereenvolgende eigenaars van het huis of appartement. De rechtsvordering kan echter enkel tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

Wanneer een appartement van een collectief gebouw verkocht is vóór de voltooiing, valt de aansprakelijkheid van de verkoper voor de gemeenschappelijke gedeelten van de na voltooiing verkochte appartementen eveneens onder de toepassing van dit artikel.

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;
- c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;
- d) als bijlage, de plannen en de bestekken omvatten, ondertekend door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeëigendom;
- e) de totale prijs van het huis of van het appartement alsmede de wijze van betaling opgeven; verduidelijken of de prijs al dan niet kan worden herzien;
- f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de boeten voor vertraging in de uitvoering of levering vermelden;

g) indiquer le mode de réception; les modalités de cette réception sont déterminées par le Roi.

ART. 8.

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

Le Roi détermine les modalités de l'éventuelle revision 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 et à l'aménagement des accès.

Le Roi précise ce qu'il faut entendre par parties communes et accès.

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.

Si, lors de la conclusion du contrat, il est payé un acompte ou des arrhes, le montant de ceux-ci ne peut dépasser 10 p.c. ou 3 p.c., selon que le terrain est compris ou non dans la convention.

Lorsque la promesse d'une convention visée à l'article 1 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 les taux fixés à l'alinéa 2; le vendeur ou l'entrepreneur conserve toutefois la faculté de demander une réparation plus importante couvrant le préjudice effectivement subi.

Le solde du prix ne sera exigible, par tranches, qu'à dater de la passation de l'acte authentique de vente du terrain ou de sa quotité, les tranches ne pouvant toutefois dépasser le coût des ouvrages exécutés.

ART. 11.

La convention ne peut contenir aucune clause de rachat.

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 l'arrêté-loi du 3 février 1947, organisant l'agrégation 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.

g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt; de nadere regelen voor deze oplevering worden door de Koning vastgesteld.

ART. 8.

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

#:

De Koning bepaalt de modaliteiten van de mogelijke 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 alsmede de inrichting van de toegangen reeds heeft plaatsgehad.

De Koning bepaalt wat onder gemeenschappelijke gedeelten en onder toegangen moet worden verstaan.

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 10 pct. respectievelijk 3 pct. van de totale prijs naargelang de overeenkomst al dan niet de grond omvat.

Wanneer een belofte tot het aangaan van een overeenkomst als bedoeld in artikel 1 niet wordt gevolgd door het afsluiten ervan, kan de contractuele vergoeding ten laste van de koper of de opdrachtgever niet hoger zijn dan de in het tweede lid bepaalde bedragen; de verkoper of de aannemer behoudt evenwel de mogelijkheid om hogere schadeloosstelling te vorderen voor werkelijk geleden schade.

Het saldo van de prijs is bij gedeelten pas opeisbaar vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte van verkoop van de grond of van een aandeel daarin; de gedeeltelijke betalingen mogen niet hoger zijn dan de prijs van de uitgevoerde werken.

ART. 11.

De overeenkomst mag geen beding van wederinkoop inhouden.

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 het wetsbesluit van 3 februari 1947, houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponeerd en bevrijd.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de l'arrêté-loi du 3 février 1947, 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 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.

ART. 13.

Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 ci-dessus, ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution des articles 8, alinéa 2 et 9, 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, au choix, être invoquée par l'acquéreur ou par le maître de l'ouvrage, 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 le début des travaux.

ART. 14.

Celui qui, directement ou indirectement, contrevient aux dispositions de l'article 10 est puni d'un emprisonnement de 8 jours à un mois et d'une amende de 26 francs à 200 francs ou d'une de ces peines seulement.

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

ART. 15.

Le Roi fixe la date de mise en vigueur de toutes ou de certaines dispositions de la présente loi. Toutefois la présente loi entre en vigueur le premier jour du quatrième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 10 juillet 1970.

BAUDOUIN.

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,

A. VRANCKX.

Le Ministre de la Famille et du Logement,

G. BREYNE.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van het wetsbesluit van 3 februari 1947, zoals bepaald in voorgaand alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, 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.

ART. 13.

Elk beding dat strijdig is met de artikelen 3 tot 6 en 8 tot 11 hierboven, alsmede met de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van de artikelen 8, alinea 2 en 9, 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, en alleen door hen, worden aangevoerd vóór het verlijden van de authentieke akte of indien het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de aanvang van de werken.

ART. 14.

Hij die rechtstreeks of onrechtstreeks de bepalingen van artikel 10 overtreedt, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot een maand en met geldboete van 26 frank tot 200 frank of met een van die straffen alleen.

De bepalingen van Boek I van het Strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, zijn toepasselijk op de misdrijven bedoeld in dit artikel.

ART. 15.

De Koning stelt de datum vast waarop alle of sommige bepalingen van deze wet in werking treden. Deze wet treedt evenwel in werking op de eerste dag van de vierde maand volgend op die gedurende welke zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekend gemaakt.

Gegeven te Brussel, 10 juli 1970.

BOUDEWIJN.

Van Koningswege :

De Minister van Justitie,

A. VRANCKX.

De Minister van het Gezin en van de Huisvesting,

G. BREYNE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL d'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Famille et du Logement, le 8 mai 1970, d'une demande d'avis sur un projet de loi « réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction », a donné le 28 mai 1970 l'avis suivant :

Le projet de loi tend à assurer la protection des candidats propriétaires d'une maison ou d'un appartement destinés à l'habitation, à un stade antérieur à la construction ou coïncidant avec celle-ci, dans le cas où des versements sont exigés de leur part avant l'achèvement.

Il tend à introduire en la matière une réglementation générale qui couvre tout le domaine de la construction d'appartements et de maisons résultant de l'initiative du secteur privé. A cet égard, le projet s'engage plus avant dans la voie tracée par l'arrêté royal du 1^{er} juillet 1969 organisant la protection des personnes qui acquièrent ou qui construisent des habitations sociales ou des habitations y assimilées.

Bien que le terme de « promoteur » ne figure pas dans le texte du projet, différents problèmes que celui-ci aborde concernent pour une large part les opérations auxquelles se livre le « promoteur de construction », qui s'engage généralement envers le candidat propriétaire à résoudre pour lui bon nombre de questions, à accomplir des formalités et à conclure une série de contrats. Le projet entend protéger le candidat propriétaire contre le préjudice qu'il subirait si le promoteur venait à échouer ou à se soustraire à ses responsabilités.

**

A la lecture du projet qui se propose d'assurer de protéger le candidat propriétaire, et prescrit donc un certain nombre de mesures tendant à cette protection, le Conseil d'Etat a été frappé par l'absence de disposition garantissant une surveillance de l'exécution des travaux.

**

Le Conseil d'Etat attire en outre l'attention sur le fait que le commentaire consacré aux articles dans l'exposé des motifs ne concorde pas toujours avec le texte des articles ou s'exprime parfois en termes inadéquats, en ce sens que l'exposé des motifs attribue parfois au texte une portée différente de celle qui se dégage de la disposition correspondante. De plus, à certains endroits il y a discordance entre le texte français et le texte néerlandais.

C'est ainsi notamment qu'il convient d'apporter au commentaire des articles les modifications suivantes :

— article 4, il faut lire : « ... les droits du vendeur sur le sol et non pas *seulement* son droit de propriété ... » ;

— article 10, alinéa 2, texte néerlandais, il faut lire : « ... alsmede het deponeren van fondsen op een rekening, *tenware* die op naam van de bewaargever wordt geopend... » ;

— article 13, alinéa 2, in fine, texte néerlandais, remplacer « is bindend » par « geldt als dwingend recht » ;

— article 13, alinéa 5, texte néerlandais, remplacer le mot « bekrachtigd » par « gesanctioneerd ».

**

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 8^e mei 1970 door de Minister van het Gezin en van de Huisvesting verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet « tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen », heeft de 28^e mei 1970 het volgende advies gegeven :

Het ontwerp van wet heeft de bescherming op het oog van de aspirant-eigenaars van een voor huisvesting bestemd huis of appartement in het stadium vóór of tijdens het bouwen, in geval van hen stortingen worden vereist vóór de voltooiing.

Het strekt ertoe dienaangaande een algemene reglementering in te voeren die het ganse terrein van de appartements- en woningbouw op initiatief van de privé-sector bestrijkt. In dit opzicht bedoelt het ontwerp verder de lijn door te trekken die reeds werd bepaald door het koninklijk besluit van 1 juli 1969 waarbij de bescherming van diegenen die volkswoningen of daarmee gelijkgestelde woningen verkrijgen of bouwen, wordt geregeld.

Ofschoon in de tekst van het ontwerp de term « promotor » niet voorkomt, hebben verscheidene problemen, die door het ontwerp worden behandeld, in ruime mate betrekking op de verrichtingen van de zogenaamde « bouwpromotor », die doorgaans ten opzichte van de aspirant-eigenaar de verbintenis aangaat het nodige te doen voor het regelen van heel wat problemen en formaliteiten en het afsluiten van een reeks contracten. Tegen de schadelijke gevolgen van de mislukking of het ontduiken van de aansprakelijkheid vanwege de promotor bedoelt het ontwerp de aspirant-eigenaar te beschermen.

**

Bij de lezing van het ontwerp, dat de bescherming van de aspirant-eigenaar op het oog heeft en dat dan ook een reeks maatregelen in die zin voorschrijft, is het de Raad van State opgevallen dat evenwel geen bepalingen zijn ontworpen die ertoe strekken een toezicht op de uitvoering van de bouwwerken te waarborgen.

**

Voorts vestigt de Raad van State de aandacht erop dat commentaar op de artikelen in de memorie van toelichting soms gemis van overeenstemming vertoont met de tekst van de artikelen of niet de adequate termen gebruikt, in die zin dat de memorie van toelichting aan de tekst een andere draagwijdte geeft dan uit de ontworpen bepaling kan worden afgeleid. Op sommige plaatsen is er bovendien gebrek van overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst.

Zo brenge men onder meer de volgende wijzigingen aan de commentaar op de artikelen :

— artikel 4, men leze : « ... de rechten van de verkoper op de grond en niet *enkel* zijn eigendomsrechten ... » ;

— artikel 10, tweede lid, Nederlandse tekst, men leze : « ... alsmede het deponeren van fondsen op een rekening, *tenware* die op naam van de bewaargever wordt geopend ... » ;

— artikel 13, tweede lid, in fine : « is bindend » vervangen door « geldt als dwingend recht » ;

— artikel 13, vijfde lid, Nederlandse tekst : het woord « bekrachtigd » vervangen door « gesanctioneerd ».

**

L'article 1^{er} du projet dispose en premier lieu que la loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention par laquelle une personne s'oblige à construire, à faire construire ou à procurer un tel immeuble... Sont ainsi visées les conventions par lesquelles s'acquiert la propriété d'un tel immeuble. Cette acquisition s'opère par contrat de vente, en construisant, en faisant construire ou en procurant.

Le contrat de vente et la notion de construire qui se rattache au contrat de louage d'ouvrage et d'industrie après devis ou marchés, et la notion de faire construire, qui se rattache aux contrats par intermédiaire, ne sont pas seulement juridiquement bien définis mais ils constituent des concepts précis en soi et, partant, judicieux. Le terme « procurer », en revanche, ne couvre pas un concept juridique bien déterminé, n'est pas courant dans le langage juridique et n'a pas une portée clairement définie. Le passage suivant de l'exposé général des motifs qui traite du rôle du promoteur dans la construction « clef sur porte » est susceptible d'apporter certains éclaircissements sur le sens que le Gouvernement entend donner à ce mot :

« ... De plus en plus fréquemment le futur propriétaire recourt à une personne, appelée elle aussi promoteur, qui s'engage à construire, à faire construire ou à procurer une maison achevée, une maison « clef sur porte » moyennant un prix généralement global et forfaitaire. Ou bien le promoteur est en même temps entrepreneur, ou bien il fait exécuter les travaux par des entrepreneurs de son choix, ou bien encore il se borne à offrir son intervention en qualité d'organisateur ou de conseiller pour introduire les demandes de prêt, d'autorisation de bâtir, pour coordonner les travaux et répartir les fonds entre les divers entrepreneurs... »

Tout semble indiquer que « procurer » doit être pris pour un terme très large et global qui couvre non seulement l'acte de faire construire mais aussi un ensemble d'autres opérations ayant le même but, ensemble dans lequel le passage susreproduit distingue les quatre services suivants accomplis à titre d'organisateur ou de conseiller :

1. lors de l'introduction de la demande de prêt;
2. en vue de l'obtention du permis de bâtir;
3. dans la coordination des travaux;
4. dans la répartition des fonds entre les entrepreneurs.

A cette énumération pourraient sans doute venir s'ajouter d'autres opérations similaires ayant le mêmes objet, l'édification, plus particulièrement d'un ensemble immobilier, étant, selon l'exposé des motifs, une opération complexe, qui requiert l'accomplissement de nombreuses formalités et la conclusion de contrats divers, ce qui précisément est à l'origine de l'activité professionnelle du « promoteur ».

La loi doit déterminer clairement l'ensemble des opérations qu'une personne doit nécessairement accomplir pour être censée « procurer » un bien immobilier. Semblent pouvoir être retenues comme telles, les opérations citées en exemple dans l'exposé des motifs, et d'autres éventuellement. Il ne faut pas perdre de vue que les intermédiaires dont il est question dans le projet, jouent comme organisateur ou conseiller un rôle tel dans le processus de construction et les opérations préliminaires qu'ils en assument généralement la direction de fait. C'est à cette influence de fait des intermédiaires que se mesurera aussi le degré de leur responsabilité.

Compte tenu également des intentions du Gouvernement exprimées au cours de l'examen du projet, le Conseil d'Etat estime qu'il se recommande d'inscrire dans la loi la définition de la notion de « procurer ». Les implications du problème sont trop sérieuses pour laisser subsister dans ce domaine de l'imprécision et de l'incertitude.

Artikel 1 van het ontwerp bepaalt allereerst dat de wet toepasselijk is 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 ... Hiermede zijn dus bedoeld de overeenkomsten waardoor de eigendom van een zodanig onroerend goed wordt verworven. Deze verwerving geschiedt door middel van de koopovereenkomst, door het bouwen, het doen bouwen of het verschaffen.

De koopovereenkomst en het bouwen, dat betrekking heeft op de overeenkomst van huur van werk en diensten ingevolge bestekken en aannemingen, en het doen bouwen, dat betrekking heeft op contracten door tussenpersonen, zijn niet alleen juridisch bepaald, maar vormen ook op zichzelf duidelijke en derhalve bruikbare begrippen. De term « verschaffen », integendeel, dekt geen wel bepaald juridisch begrip, is niet gebruikelijk in de rechtstaal terzake en heeft geen duidelijk omschreven inhoud. Over de bedoeling van de Regering inzake de betekenis van dit woord kan wellicht de volgende passus uit de algemene memorie van toelichting, die handelt over de rol van de promotor bij de « kant-en-klaar » bouw, enige aanwijzing brengen :

« ... Steeds meer doet de kandidaat-eigenaar beroep op een persoon, promotor genoemd, die zich verbindt een afgewerkte — een « kant-en-klaar »-woning te zullen bouwen, te laten bouwen of te verschaffen, tegen een prijs die over 't algemeen globaal en forfaitair wordt bepaald. Ofwel is de promotor terzeldertijd de aannemer, ofwel laat hij de werken uitvoeren door aannemers van zijn keuze, of nog beperkt hij er zich toe zijn diensten aan te bieden in zijn hoedanigheid van organisator of van raadgever bij het indienen van de leningsaanvragen, de bouwvergunning, het coördineren van de werken en het verdelen van de bedragen onder de verschillende aannemers ... »

Alles wijst erop dat « verschaffen » als een zeer ruime en overkoepelende term moet worden aangemerkt, waaronder niet alleen het doen bouwen, maar ook nog een geheel van andere tot hetzelfde doel strekkende verrichtingen zijn vervat. Als een geheel van zodanige verrichtingen vermeldt de hiervoren geciteerde passus de volgende vier diensten als organisator of raadgever :

1. bij het indienen van de leningsaanvraag;
2. bij het verkrijgen van de bouwvergunning;
3. bij het coördineren van de werken;
4. bij het verdelen van de bedragen onder de aannemers.

Deze opsomming zou wellicht nog kunnen worden aangevuld door andere soortgelijke verrichtingen, die hetzelfde doel op het oog hebben, daar voorts uit de memorie van toelichting blijkt dat de bouw, inzonderheid van een woningcomplex, « een ingewikkelde verrichting is, die talrijke formaliteiten en het sluiten van verschillende overeenkomsten vereist », hetgeen precies aanleiding heeft gegeven tot de beroepsactiviteit van de zogenaamde « promotor ».

De wet behoort duidelijk te bepalen welk geheel van verrichtingen moet worden gesteld opdat men zou worden geacht een onroerend goed te « verschaffen ». Daarvoor blijken in aanmerking te kunnen komen de in de memorie van toelichting aangehaalde voorbeelden en wellicht nog andere handelingen. In dit opzicht moet voor ogen worden gehouden dat de door het ontwerp bedoelde tussenpersonen, als organisator of raadgever, het verloop van het bouwproces en de voorafgaande verrichtingen op zodanige wijze beïnvloeden dat zij meestal feitelijk de leiding ervan in handen hebben. Deze feitelijke invloed van de tussenpersonen in de gang van zaken moet ook de maat aangeven van hun aansprakelijkheid.

Mede gelet op de bedoeling van de Regering, die tijdens het onderzoek van het ontwerp is tot uiting gekomen, is de Raad van State dan ook van mening dat het aanbeveling verdient de bepaling van het begrip « verschaffen » in de wet op te nemen. De aan dit probleem verbonden gevolgen zijn te ernstig om in dit opzicht onduidelijkheid en onzekerheid te laten bestaan.

Partant de ces considérations le Conseil d'Etat propose pour l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, le texte suivant :

« Article 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, à toute convention portant engagement de construire ou de faire construire un tel immeuble ainsi qu'à toute convention attribuant à l'organisateur ou au conseiller une influence telle qu'il doit être tenu pour s'être engagé à faire construire un tel immeuble pour le compte d'autrui, lorsque ... ».

A l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, du texte néerlandais du projet il convient de remplacer le mot « bewoning » par « huisvesting ».

L'alinéa 2 de l'article 1^{er} confie au Roi une mission importante qui dépasse quelque peu le cadre de l'exécution de la loi. Si, toutefois, cette mission n'était pas accomplie, la loi non seulement ne pourrait pas recevoir exécution, mais encore serait incomplète.

En outre, la question peut se poser s'il s'indique de reproduire spécialement dans chaque loi particulière la définition de notions comme « maison », « appartement » et « achèvement » et s'il n'appartient pas plutôt à la jurisprudence de définir celles-ci.

La technique qui consiste à préciser dans une disposition légale ou réglementaire le contenu de notions relativement courantes ne peut, de toute manière, conduire à l'élaboration d'un système compliqué à l'excès qui, au lieu d'éliminer des difficultés, engendre des problèmes d'application nouveaux en raison de divergences de terminologie.

Les préférences du Conseil d'Etat vont, en la matière, à l'abandon à la jurisprudence du soin de définir les notions « maison », « appartement » et « achèvement de la construction ».

L'article 2, 2^o, gagnerait à débiter, par analogie avec le 1^o, ainsi qu'il suit :

« 2^o aux conventions visées à l'article 1^{er} conclues par un acquéreur ... ».

La dernière phrase de cet article fait partie du 2^o; par souci de clarté, il convient de l'y rattacher. Un point-virgule devrait donc être placé après « onéreux » et la disposition poursuivrait avec « toute convention ... ». Le mot « censée » employé dans la phrase en question exclut la preuve contraire. Si l'intention était différente, il pourrait être opportunément remplacé par le mot « présumée ».

L'article 3 a pour conséquence de faire tomber toutes les personnes qui sont parties aux conventions visées à l'article 1^{er} sous l'application du contrat de vente ou d'entreprise. Dans le cadre desdites conventions, le mandat semble donc en fait exclu. L'on peut se demander, dès lors, s'il ne serait pas préférable de maintenir les principes de droit commun du mandat et de sanctionner de façon appropriée les agissements du mandataire visés par le projet.

L'alinéa 2 de l'article 5 règle le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil.

Par souci de clarté, il y aurait lieu de modifier le début de l'alinéa 2 de l'article 5 comme suit :

« Dans le cas tant de vente que d'un contrat d'entreprise, le transfert des risques... ne peut s'opérer ... ».

Met inachtneming van deze beschouwingen beveelt de Raad van State voor artikel 1, eerste lid, de volgende tekst aan :

« Artikel 1. — Deze wet is toepasselijk op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen of te doen bouwen, alsmede op iedere overeenkomst waarbij aan de organisator of aan de raadgever een zodanige invloed wordt gegeven dat hij moet worden geacht gehouden te zijn zulk een onroerend goed voor rekening van een ander te doen bouwen, mits ... »

In artikel 1, eerste lid, vervang men voorts de term « bewoning » door « huisvesting ».

Het tweede lid van artikel 1 geeft de Koning wel een belangrijke opdracht, die enigszins het begrip van de uitvoering van de wet te buiten gaat. Zonder de uitvoering van deze opdracht zal de wet niet alleen niet kunnen worden uitgevoerd, maar zal zij niet volledig zijn.

Bovendien kan ook de vraag rijzen of het wel wenselijk is dat in elke afzonderlijke wet de bepaling van begrippen als « huis », « appartement » en « voltooiing » speciaal moeten worden opgenomen en of die begripsbepaling integendeel niet tot de taak van de rechtspraak behoort.

De techniek, die erin bestaat de inhoud van sommige vrij gebruikelijke begrippen in een wets- of verordeningbepaling te omschrijven, mag alleszins niet leiden tot een overdreven ingewikkeld stelsel dat, in plaats van moeilijkheden af te wenden, er nieuwe doet rijzen bij de toepassing ten gevolge van een uiteenlopende terminologie.

De Raad van State geeft de voorkeur aan het standpunt dat terzake de bepaling van de begrippen « huis », « appartement » en « voltooiing van het gebouw » zou overlaten aan de rechtspraak.

Artikel 2, 2^o, late men, in overeenstemming met 1^o, aanvangen als volgt :

« 2^o op de overeenkomsten bedoeld in artikel 1 afgesloten door de koper ... »

De laatste volzin van dit artikel, die tot het 2^o behoort, moet duidelijkheidshalve daarbij aansluiten. Men plaatse dus een komma na « vervreemden » en vervolg met « iedere overeenkomst ... ». De in bedoelde volzin gebruikte term « geacht » sluit het tegenbewijs uit. Mocht de bedoeling anders zijn, dan ware het woord « vermoed » op zijn plaats.

Artikel 3 heeft als gevolg dat al de bij de in artikel 1 bedoelde overeenkomsten betrokken personen onder toepassing vallen van het koop- of het aannemingscontract. In het kader van bedoelde overeenkomsten blijkt dus feitelijk geen lastgeving meer mogelijk te zijn. In dit opzicht rijst dan ook de vraag of het niet verkieslijk ware de principes van gemeen recht inzake lastgeving te handhaven en de gedragingen van de lasthebber, die door het ontwerp worden bedoeld, op een eigen aangepaste manier te sanctioneren.

Het tweede lid van artikel 5 regelt de overgang van het risico bedoeld in de bepalingen van de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek.

Ter verduidelijking wijzige men de aanvang van het tweede lid van artikel 5 als volgt :

« Zowel in geval van een verkoop als van een aannemingscontract kan echter het risico ... niet overgaan ... »

Dans le texte néerlandais de l'alinéa 2, il s'indique d'insérer, par analogie avec le texte français, le mot « voorlopige » avant le mot « oplevering » là où il revient pour la deuxième fois.

A la fin de l'article, il convient d'écrire dans la version néerlandaise « voor privaat gebruik ».

*
**

L'article 6 assimile le vendeur à l'architecte et à l'entrepreneur du point de vue de la responsabilité décennale pour les vices de construction.

Par souci de concordance avec la version française, il importe, dans le texte néerlandais de l'alinéa 2 de l'article 6, de remplacer le mot « aansprakelijkheid » par le mot « vrijwaring ».

L'alinéa 3 relève du même ordre d'idées que l'alinéa 2 et devrait dès lors s'y rattacher directement, dans la rédaction suivante : « ... L'action ne peut toutefois être exercée que contre le vendeur originaire ».

Toujours par souci de concordance avec la version française, il y a lieu d'insérer dans le texte néerlandais du dernier alinéa les mots « gemeenschappelijke gedeelten van de » entre le mot « de » et le mot « na ».

Cet alinéa gagnerait du reste en clarté s'il débutait comme suit : « Si, dans un immeuble collectif, un des appartements a été vendu... ».

*
**

L'article 7, qui énumère les différents points à insérer dans les conventions visées à l'article 1^{er}, semble impliquer que ces conventions ne se forment que lorsqu'il en a été établi un document écrit.

Entend-on par là déroger au principe général du contrat consensuel et faire en sorte que les contrats de vente et d'entreprise visés à l'article 1^{er} ne soient plus considérés, à l'avenir, comme des contrats consensuels, pour devenir des contrats formels, étant entendu qu'ils se concluent sous la forme d'un document écrit ? L'article 13, alinéas 2 et 3, qui frappe de nullité relative, au profit de l'acquéreur, l'inobservation de l'article 7, semble fournir la réponse à cette question.

On peut, en effet, inférer de cette disposition que les contrats de vente et d'entreprise visés par le projet devront, comme par le passé, être considérés, en principe, comme des contrats consensuels.

Il serait sans doute utile que le texte du littéra c puisse également s'appliquer dans le cas des complexes dits horizontaux. Il est suggéré, à cet effet, d'adopter la rédaction suivante, qui est un peu plus large :

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

Dans la version néerlandaise du littéra d, il y a lieu de remplacer les mots « akte van splitsing » par le mot « basisakte ».

Au littéra e les mots « de ce prix » peuvent être omis. La seconde partie de cet alinéa devrait se rattacher à la première.

Dans la version néerlandaise du littéra f, on substituera au mot « dwangsommen » le mot « boeten ».

Au littéra g, il y a lieu de rattacher l'alinéa 2 à l'alinéa 1^{er}. Ce littéra doit se lire comme suit :

« g) indiquer le mode de réception; les modalités de cette réception sont déterminées par le Roi. »

*
**

In de Nederlandse tekst van het tweede lid voege men, in overeenstemming met de Franse tekst, ook de term « voorlopige » in vóór het tweede maal gebruikte woord « oplevering ».

Aan het einde van dit artikel leze men « voor privaat gebruik ».

*
**

Artikel 6 handelt over de gelijkstelling van de verkoper met de architect en de aannemer inzake de tienjaarlijkse aansprakelijkheid voor de gebreken in de bouw.

In de Nederlandse tekst van het tweede lid van artikel 6 vervange men, ter overeenstemming met de Franse tekst, het woord « aansprakelijkheid » door « vrijwaring ».

Het derde lid behoort tot de gedachtengang van het tweede en zou derhalve beter erbij aansluiten en als volgt worden gesteld : « ... De rechtsvordering kan echter enkel tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld ».

Ter wille van de overeenstemming met de Franse tekst voege men in de Nederlandse tekst van het laatste lid, tussen de woorden « de » en « na », de volgende woorden in : « gemeenschappelijke gedeelten van de ».

De aanvang van de Franse tekst van dit laatste lid stelle men, duidelijkheidshalve, als volgt : « Si, dans un immeuble collectif, un des appartements a été vendu ... ».

*
**

Uit artikel 7, dat een opsomming geeft van de verscheidene punten die de in artikel 1 bedoelde overeenkomsten moeten bevatten, zou impliciet kunnen blijken dat deze overeenkomsten pas tot stand komen wanneer een geschrift werd opgemaakt.

Men kan zich afvragen of hiermede een afwijking is bedoeld van het algemeen principe van het consensueel contract en of her derhalve de bedoeling is dat de in artikel 1 genoemde koop- en aannemingscontracten in het vervolg niet meer zullen worden aangemerkt als consensuele contracten en dus formele contracten worden, met dien verstande dat zij onder de vorm van een geschrift tot stand komen. Het antwoord op deze vraag wordt blijikbaar door artikel 13, tweede en derde lid, geleverd, dat de niet-nakoming van artikel 7 sanctioneert door een relatieve nietigheid ten voordele van de koper.

Hieruit kan dus worden afgeleid dat de door het ontwerp bedoelde koop- en aannemingscontracten verder, in principe, als consensueel moeten worden aangemerkt.

Het ware wellicht nuttig de tekst van littéra c ook beschikbaar te stellen ten behoeve van de zogenaamde horizontale complexen. Hiervoor wordt de volgende enigszins ruimer opgevatte versie in overweging gegeven :

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

In littéra d vervange men in de Nederlandse tekst « akte van splitsing » door « basisakte ».

In littéra e schrappe men « daarvan ». Ook behoort het tweede deel van deze littéra bij het eerste aan te sluiten onmiddellijk na de kommapunt.

In littéra f vervange men « dwangsommen » door « boeten ».

Ook in littéra g behoort het tweede lid bij het eerste aan te sluiten. Men stelle deze littéra als volgt :

« g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt; de nadere regelen voor deze oplevering worden door de Koning vastgesteld. »

*
**

L'alinéa 2 de l'article 8 gagnerait à être rédigé comme suit : « Le Roi détermine les cas dans lesquels le prix peut être révisé ».

**

L'article 9 montre clairement qu'il y a deux réceptions : la réception provisoire et la réception définitive. Elles sont, l'une et l'autre, obligatoires. Suivant le commentaire des articles aussi bien que d'après les explications fournies par le fonctionnaire délégué, elles doivent être consignées par écrit. Le caractère obligatoire des deux réceptions suppose nécessairement qu'elles puissent avoir des effets. Or, ce raisonnement ne se concilie guère avec le passage du commentaire des articles selon lequel la liberté contractuelle des parties reste entière quant aux effets juridiques de la réception provisoire. Sur la foi de ce commentaire, dont il n'y a pas, il est vrai, d'écho dans le texte projeté, la réception provisoire pourrait être vidée entièrement de sa substance.

Sur le plan de la forme, l'article 9 gagnerait à être rédigé comme suit :

« Article 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 et à l'aménagement des accès.

» Le Roi précise ce qu'il faut entendre par parties communes et par accès. »

**

A l'alinéa 1^{er} de l'article 10, les mots « versement ou » peuvent être omis. Dans la version néerlandaise, on remplacera « verlangen » par « eisen ».

Les alinéas 2 et 3 peuvent être fusionnés comme suit : « Si, lors de la conclusion du contrat, il est payé un acompte ou des arrhes, le montant de ceux-ci ne peut dépasser 10 p.c. ou 3 p.c., selon que le terrain soit compris ou non dans la convention ».

L'alinéa 4 est rédigé en des termes qui ne rendent guère conciliables la limitation envisagée de l'indemnité et la possibilité de demander éventuellement une réparation plus importante. A l'analyse, il appert qu'il s'agit d'une promesse d'achat prévoyant une pénalité à charge de l'acquéreur ou du maître d'ouvrage pour le cas où la convention ne serait pas conclue.

Cela étant, l'alinéa 4 serait mieux rédigé comme suit :

« Lorsque la promesse d'une convention visée à l'article 1^{er} n'est pas suivie de la conclusion de celle-ci, l'indemnité contractuelle à charge de l'acquéreur ou du maître d'ouvrage ne peut excéder les taux fixés à l'alinéa 2 (ou aux alinéas 2 et 3); le vendeur ou l'entrepreneur conserve toutefois la faculté de demander une réparation plus importante couvrant le préjudice réellement subi ». L'incompatibilité signalée ci-dessus est ainsi éliminée.

**

A l'alinéa dernier de l'article 12, il y a discordance entre les versions néerlandaise et française. Le texte néerlandais suivrait mieux l'intention exacte du Gouvernement : « 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 ».

Si le Roi est autorisé à déterminer la nature de la garantie, il y a lieu d'omettre, à l'alinéa 2, le mot « financieusement ».

**

Het tweede lid van artikel 8 ware beter gesteld als volgt : « De Koning bepaalt de gevallen waarin de prijs kan worden herzien ».

**

Uit artikel 9 volgt duidelijk dat er twee opleveringen zijn : een voorlopige en een eindoplevering. Beide zijn verplicht; zij moeten — zo volgens de commentaar op de artikelen als volgens de uitleg van de gemachtigde van de Minister — schriftelijk worden vastgesteld. Indien beide verplicht zijn, moeten zij ook noodzakelijk gevolgen kunnen hebben. Deze redenering kan echter bezwaarlijk worden overgebracht met de passus uit de commentaar op de artikelen waaruit blijkt dat inzake de juridische gevolgen van de voorlopige oplevering de contractuele vrijheid van de partijen volledig blijft bestaan. Op grond van deze commentaar, die weliswaar niet in de ontworpen tekst voorkomt, zou de voorlopige oplevering volledig kunnen worden uitgehouden.

Naar de vorm zou artikel 9 beter als volgt worden gesteld :

« Artikel 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 alsmede de inrichting van de toegangen reeds heeft plaatsgehad.

» De Koning bepaalt wat onder gemeenschappelijke gedeelten en onder toegangen moet worden verstaan ».

**

In het eerste lid van artikel 10 schrappe men de woorden « storting of » en vervange men « verlangen » door « eisen ».

Het tweede en het derde lid kunnen samen tot één lid worden verwerkt en gesteld worden als volgt : « Indien bij het afsluiten van de overeenkomst een voorschot of handgeld wordt betaald, mag het bedrag ervan niet hoger zijn dan 10 respectievelijk 3 pct. van de totale prijs naargelang de overeenkomst al dan niet de grond omvat ».

Zoals het vierde lid is gesteld, blijkt geen overeenstemming te bestaan tussen de ontworpen beperking van de vergoeding en de mogelijkheid tot een eventueel hogere schadeloosstelling. Uit het onderzoek blijkt dat het hier gaat om een aankoopbelofte, waarin een strafbeding voorkomt ten laste van de koper of opdrachtgever voor het geval de overeenkomst niet wordt afgesloten.

Onder de gegeven omstandigheden zou derhalve voor het vierde lid de volgende tekst beter passen :

« Wanneer een belofte tot het aangaan van een overeenkomst als bedoeld in artikel 1 niet wordt gevolgd door het afsluiten ervan, kan de contractuele vergoeding ten laste van de koper of de opdrachtgever niet hoger zijn dan de in het tweede (en derde) lid bepaalde bedragen; de verkoper of de annemer behoudt evenwel de mogelijkheid om hogere schadeloosstelling te vorderen voor werkelijk geleden schade ». Op die wijze wordt eerderbedoeld gemis aan overeenstemming opgeheven.

**

In het laatste lid van artikel 12 is er geen overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst. De volgende Nederlandse tekst zou blijkbaar juist de bedoeling weergeven : « 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 ».

Indien aan de Koning de opdracht wordt verleend de aard van de waarborg te bepalen, wordt het woord « financieel » in het tweede lid overbodig.

**

L'alternative prévue à l'alinéa 2 de l'article 13 en ce qui concerne la nullité ne saurait être conçue qu'en faveur des intéressés. Le texte doit toutefois faire ressortir que ceux-ci ont le choix.

Il est dès lors proposé de rédiger l'alinéa 3 comme suit :

« L'une ou l'autre de ces nullités peut, au choix, être invoquée par l'acquéreur ou par le maître d'ouvrage, 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 le début des travaux. »

Ainsi qu'il appert du dernier alinéa du commentaire relatif à l'article 13, celui-ci aura, notamment, pour conséquence que « si le vendeur ou l'entrepreneur, au lieu d'insérer une clause contraire à la loi, omettait d'y mentionner une des précisions requises, seule la nullité de la convention tout entière pourra être demandée ». Il est permis de se demander si le système envisagé est de nature, en ce qui concerne la nullité prévue par cet article, à assurer une protection suffisante des droits des intéressés et si une protection supplémentaire ne devrait être cherchée dans l'action en rectification et adjonction.

A l'article 14, les mots « ou par personne interposée » peuvent être omis sans inconvénient.

L'article 15 prévoit que le Roi fixera la date de mise en vigueur de toutes ou de certaines dispositions de la loi.

Analysant l'économie du projet, on constate que toutes ses dispositions sont intimement liées, au point que la mise en vigueur de l'une d'entre elles suppose celle de toutes les autres. Aussi paraît-il peu heureux de prévoir une mise en vigueur différenciée. Au demeurant, lorsque la loi, s'écartant de la règle générale, abandonne au Roi le soin de régler son entrée en vigueur, il est d'usage qu'elle fixe la date limite à laquelle elle devra sortir pleinement ses effets.

La Chambre était composée de :

MM. F. LEPAGE, président du Conseil d'Etat; H. BUCH, H. ADRIAENS, conseillers d'Etat; J. LIMPENS, W. VEROUGSTRAETE, assesseurs de la section de législation; M. JACQUEMIJN, greffier adjoint, greffier.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. F. LEPAGE.

Le rapport a été présenté par M. R. VAN HAECKE, substitut de l'auditeur général.

Le Greffier,
(s.) M. JACQUEMIJN.

Le Président,
(s.) F. LEPAGE.

Pour expédition délivrée au Ministre de la Famille et du Logement, le 5 juin 1970.

Le Greffier du Conseil d'Etat,
R. DECKMYN.

Het in het tweede lid van artikel 13 gestelde alternatief met betrekking tot de nietigheid moet noodzakelijkerwijze ten voordele van de belanghebbenden zijn bedoeld. Dat de belanghebbenden de keuze hebben moet evenwel blijken uit de tekst.

Men stelle derhalve het derde lid als volgt :

« De ene of de andere nietigheid kan naar keuze door de verkrijger of de opdrachtgever en alleen door hen worden aangevoerd vóór het verlijden van de authentieke akte of, indien het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de aanvang van de werken. »

Een van de gevolgen van de in dit artikel ontworpen bepalingen is, zoals blijkt uit het laatste lid van de commentaar op artikel 13, dat « ingeval de verkoper of de aannemer, in plaats van een beding in te lassen dat strijdig is met de wet, zou verzuimen hierin een der vereiste bijzonderheden te vermelden, ... enkel de nietigverklaring van het geheel der overeenkomst (kan) aangevraagd worden ». In dit opzicht rijst de vraag, of, met betrekking tot de in dit artikel bedoelde nietigheid, de rechten van de belanghebbenden wel voldoende zijn beschermd door het ontworpen stelsel en of geen bijkomende bescherming moet worden gezocht in de vordering tot rectificatie en aanvulling.

In artikel 14 kunnen de woorden « of bij tussenpersoon » zonder bezwaar worden weggelaten.

Artikel 15 bepaalt dat de Koning de datum vaststelt waarop alle of sommige bepalingen van deze wet in werking treden.

Bij het nagaan van het onderling verband van de verscheidene bestanddelen van het ontwerp blijkt een innige samenhang te bestaan tussen al de voorschriften, zodat de inwerkingtreding van één ervan ook deze van al de andere onderstelt. Ter zake komt een gedifferentieerde inwerkingtreding dan ook als niet wenselijk voor. Overigens is het zo dat, ingeval de wet die, in de regel, zelf de inwerkingtreding vastlegt, die zorg aan de Koning overlaat, een uiterste datum wordt bepaald waarop de wet volledig in werking treedt.

De Kamer was samengesteld uit :

De heren F. LEPAGE, voorzitter van de Raad van State; H. BUCH, H. ADRIAENS, staatsraden; J. LIMPENS, W. VEROUGSTRAETE, bijzitters van de afdeling wetgeving; M. JACQUEMIJN, adjunct-griffier, griffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer F. LEPAGE.

Het verslag werd uitgebracht door de heer R. VAN HAECKE, substitut-auditeur-generaal.

De Griffier,
(get.) M. JACQUEMIJN.

De Voorzitter,
(get.) F. LEPAGE.

Voor uitgifte afgeleverd aan de Minister van het Gezin en van de Huisvesting, 5 juni 1970.

De Griffier van de Raad van State,
R. DECKMYN.