

Chambre des Représentants

SESSION 1970-1971.

18 JUIN 1971.

PROJET DE LOI

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

PROJET
TRANSMIS PAR LE SENAT (1).

Article premier.

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

Art. 2.

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

1° la Société nationale du logement, la Société nationale terrienne et leurs sociétés agréées;

2° les communes et associations intercommunales;

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

(1) Voir :

Documents du Sénat :

639 (1969-1970) : Projet de loi.

490 (1970-1971) : Rapport.

Annales du Sénat :

17 juin 1971.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1970-1971.

18 JUNI 1971.

WETSONTWERP

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

ONTWERP
OVERGEZONDEN DOOR DE SENAAT (1).

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 tot huisvesting of tot beroepsdoel-einden en huisvesting is bestemd en de koper of de opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van het gebouw een of meer stortingen te doen.

Art. 2.

Deze wet is niet toepasselijk op de overeenkomsten aangegaan door :

1° de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij en hun erkende maatschappijen;

2° de gemeenten en de intercommunale verenigingen;

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

(1) Zie :

Stukken van de Senaat :

639 (1969-1970) : Wetsontwerp.

490 (1970-1971) : Verslag.

Handelingen van de Senaat :

17 juni 1971.

Art. 3.

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

Art. 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^{er} de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

- a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;
- b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis;
- 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 cahiers des charges précis, 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.

L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties;

e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé;

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.

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 nauwkeurige plannen en 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 mede-eigendom.

De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien;

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

g) indiquer le mode de réception;

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

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

Art. 8.

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

Le Roi détermine les modalités de la 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, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

Art. 10.

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

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

Le promoteur ou l'entrepreneur pourront prétendre, au moment de la passation de l'acte authentique, au paiement d'une somme qui, compte tenu de l'acompte ou des arrhes versés, est égale au prix du terrain ou de la quotité qui en est vendue, majorée du coût des ouvrages exécutés.

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

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

Art. 11.

La convention ne peut contenir aucune clause de rachat.

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'agrément des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

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

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

g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;

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

De Koning kan de minimum-voorwaarden bepalen, waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.

Art. 8.

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

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

Art. 9.

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

Art. 10.

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

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

De promotor of de aannemer zullen, bij het verlijden van de authentieke akte, de betaling mogen eisen van een som die, rekening gehouden met het gestorte voorschot of handgeld, zal gelijk zijn aan de prijs van de grond of het aandeel daarin dat verkocht wordt, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken.

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

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

Art. 11.

De overeenkomst mag geen beding van wederinkoop inhouden.

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.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van het wetsbesluit van 3 februari 1947, zoals bepaald in voor-

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. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5°, de la loi hypothécaire.

Art. 13.

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

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

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

Art. 14.

Celui qui, directement ou indirectement, contrevient aux dispositions de l'article 10 en exigeant ou acceptant des paiements, 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 la présente loi. Toutefois la présente loi entre en vigueur au plus tard le premier jour du quatrième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 17 juin 1971.

Le Président du Sénat,

gaand 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. Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 5°, van de hypotheekwet.

Art. 13.

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

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

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

Art. 14.

Hij die rechtstreeks of onrechtstreeks de bepalingen van artikel 10 overtreedt door betalingen te eisen of te aanvaarden, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot een maand en met geldboete van 26 frank tot 200 frank of met één 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 deze wet in werking treedt. Deze wet treedt evenwel in werking ten laatste op de eerste dag van de vierde maand, volgend op die gedurende welke zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

Brussel, 17 juni 1971.

De Voorzitter van de Senaat,

P. STRUYE.

Les Secrétaires, | De Secretarissen,

G. PEDE.

A. SNYERS d'ATTENHOVEN.