

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

29 augustus 2000

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wet van 11 april 1999
betreffende de overeenkomsten inzake
de verkrijging van een recht van deeltijds
gebruik van onroerende goederen**

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

29 août 2000

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 11 avril 1999 relative
aux contrats portant sur l'acquisition
d'un droit d'utilisation d'immeubles
à temps partagé**

SAMENVATTING

Het doel van dit wetsontwerp is in de eerste plaats om de wet van 11 april 1999 volledig in overeenstemming te brengen met de Europese richtlijn 94/47 EG wat het internationaal privaatrecht betreft.

Die wetswijziging is tevens de gelegenheid om een bepaling die niet voorzien is in de richtlijn op te heffen. Deze bepaling betreft de financiële waarborgen, die door de verkopers van timesharing moeten worden geboden en die in de praktijk, ofwel technisch niet haalbaar is gebleken voor de waarborgen in de vorm van een verzekering, ofwel te duur is voor de bankwaarborgen.

RÉSUMÉ

Ce projet vise avant tout à mettre la loi du 11 avril 1999 en concordance parfaite avec la directive européenne 94/47 en ce qui concerne le droit international privé.

Cette modification de la loi est également l'occasion d'abroger une disposition non prévue par la directive. Elle concerne les garanties financières à fournir par les vendeurs de timesharing et s'est révélée dans la pratique soit techniquement irréalisable pour les garanties sous forme d'assurance soit trop coûteuse pour les garanties bancaires.

AGALEV-ECOLO	:	Anders gaan leven / Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
CVP	:	Christelijke Volkspartij
FN	:	Front National
PRL FDF MCC	:	Parti Réformateur libéral - Front démocratique francophone-Mouvement des Citoyens pour le Changement
PS	:	Parti socialiste
PSC	:	Parti social-chrétien
SP	:	Socialistische Partij
VLAAMS BLOK	:	Vlaams Blok
VLD	:	Vlaamse Liberalen en Democraten
VU&ID	:	Volksunie&ID21

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :		Abréviations dans la numérotation des publications :	
DOC 50 0000/000 : Parlementair document van de 50e zittingsperiode + het nummer en het volgnummer		DOC 50 0000/000 : Document parlementaire de la 50e législature, suivi du n° et du n° consécutif	
QRVA	: Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA	: Questions et Réponses écrites
HA	: Handelingen (Integraal Verslag)	HA	: Annales (Compte Rendu Intégral)
BV	: Beknopt Verslag	CRA	: Compte Rendu Analytique
PLEN	: Plenum	PLEN	: Séance plénière
COM	: Commissievergadering	COM	: Réunion de commission

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

MEMORIE VAN TOELICHTING

Dames en Heren,

De wet van 11 april 1999 heeft als voornaamste doelstelling het omzetten van de richtlijn 94/47/EG van het Europese Parlement en van de Raad van 26 oktober 1994 betreffende de bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen.

De bedoeling van dit ontwerp is om tegemoet te komen aan de bekommernissen van de Europese Commissie op het vlak van het internationaal privaatrecht en inzake de conformiteit met artikel 9 van de richtlijn.

Ofschoon de wet in bepaalde opzichten, op het vlak van het internationaal privaatrecht, een veel ruimere bescherming biedt dan de richtlijn, werd artikel 3 van de wet als te restrictief beschouwd in vergelijking met artikel 9 van de richtlijn.

Bovendien wordt in het ontwerp het systeem van de waarborgen, dat niet voorzien is door de richtlijn en dat werd ingevoerd door artikel 13 van de wet, opgeheven omwille van de enorme problemen inzake toepassing en uitvoering.

Een dergelijk systeem is enkel mogelijk op communautair niveau. Dat is de reden waarom België de Resolutie van de Ministerraad «Consumenten» van 13 april 2000 over het verslag van de Europese Commissie betreffende de toepassing van richtlijn 94/47 EG, actief heeft gesteund. In dat raam heeft de Raad opgemerkt dat «de waarborgen ten laste van de verkoper, op grond van de richtlijn, wellicht ontoereikend zijn om de naleving van alle verplichtingen te garanderen.» De Raad heeft eveneens gesteld dat «er zou moeten worden onderzocht of het nodig is om nieuwe contractuele waarborgen ten laste van de verkoper in te voeren teneinde de consumenten een uitgebreide bescherming te bieden».

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La loi du 11 avril 1999 a essentiellement pour objet de transposer la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

Le présent projet vise à rencontrer les préoccupations de la Commission européenne en matière de droit international privé et de conformité à l'article 9 de la directive.

Bien qu'à certains égards, la loi accorde une protection plus large que la directive en matière de droit international privé, l'article 3 de la loi a été jugé trop restrictif par rapport à l'article 9 de la directive.

Par ailleurs, le projet abroge le système de garanties – non prévu par la directive – instauré par l'article 13 de la loi, vu les difficultés énormes d'application et d'exécution.

Un tel système ne pourrait être envisagé qu'au niveau communautaire. C'est la raison pour laquelle la Belgique a soutenu très activement la Résolution du Conseil des Ministres « Consommateurs » du 13 avril 2000 sur le rapport de la Commission européenne relatif à la mise en œuvre de la directive 94/47 CE. Dans ce cadre, le Conseil a noté que « les garanties à charge du vendeur en vertu de la directive sont peut-être insuffisantes pour garantir le respect de toutes les obligations. » Aussi le Conseil a-t-il estimé qu'« il faudrait examiner la nécessité d'instituer de nouvelles garanties contractuelles à charge du vendeur afin d'assurer aux consommateurs une protection étendue ».

ANALYSE VAN DE ARTIKELEN

Artikel 2

Artikel 3 van de wet van 11 april 1999 handelt over problemen van internationaal privaatrecht.

De tweede paragraaf van dit artikel beoogt het geval van een onroerend goed, gelegen op het grondgebied van een andere Lidstaat van de Europese Unie.

In die hypothese is voorzien dat de verkrijger die zijn verblijfplaats in België heeft op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, de bescherming geniet die de wet van die Lidstaat hem biedt, of de bescherming door de Belgische wet geniet, maar dan enkel in het geval dat die Staat de richtlijn niet omgezet zou hebben.

De Europese Commissie is van mening dat artikel 9 van de richtlijn in dit geval niet effectief genoeg omgezet is.

Volgens haar strekt artikel 9 van de richtlijn er juist toe ervoor te zorgen dat, indien een overeenkomst aan het recht van een derde land onderworpen wordt, iedere verkrijger (ongeacht het feit of hij verblijft in een Lidstaat, dan wel onderdaan van een Lidstaat is) van de beschermende bepalingen van deze richtlijn moet kunnen genieten van zodra het onroerend goed zich in één der Lidstaten bevindt.

In dit artikel wordt dus de overeenstemming van artikel 3 van de wet met artikel 9 van voornoemde richtlijn beoogd.

Artikel 3

De doelstelling van dit ontwerp is eveneens de opheffing van artikel 13 van de wet van 11 april 1999 betreffende de door de verkoper te verlenen waarborgen. Dit artikel is immers ontoepasbaar gebleken om redenen uiteengezet in artikel 6 van het ontwerp.

In artikel 5, 13° van de wet is bepaald dat in de prospectus de aard, de omvang of het bedrag van de waarborgen, die dienen om de naleving door de verkoper van zijn verplichtingen jegens de verkrijger te verzekeren, moeten worden vermeld.

Met dit artikel 3 wordt punt 13° van artikel 5 opgeheven als gevolg van de opheffing van artikel 13 betreffende de door de verkoper te verlenen waarborgen.

Aangezien de vereiste om over voldoende waarborgen te beschikken opgeheven is, moet ze niet meer worden vermeld in de prospectus.

ANALYSE DES ARTICLES

Article 2

L'article 3 de la loi du 11 avril 1999 traite de questions de droit international privé.

Le paragraphe 2 de cet article vise le cas de l'immeuble situé sur le territoire d'un autre État membre de l'Union européenne.

Dans cette hypothèse, il est prévu que l'acquéreur qui est domicilié en Belgique au moment de la conclusion du contrat, bénéficie de la protection accordée par la loi de cet État membre ou par la loi belge uniquement au cas où cet État n'aurait pas transposé la directive.

La Commission européenne estime que dans cette hypothèse, l'article 9 de la directive n'est pas transposé de manière à exercer son plein effet.

Selon elle, la finalité même de l'article 9 de la directive est d'assurer, dans le cas où un contrat est soumis à un droit d'un pays tiers, que tout acquéreur (indépendamment du fait qu'il soit résident ou ressortissant d'un État membre) puisse bénéficier des dispositions protectrices de cette directive dès lors que le bien immobilier est situé dans un des États membres.

Le présent article vise donc la mise en conformité parfaite de l'article 3 de la loi avec l'article 9 de la directive précitée.

Article 3

Le présent projet a également pour but l'abrogation de l'article 13 de la loi du 11 avril 1999 relatif aux garanties à fournir par le vendeur. En effet, cet article s'est révélé inapplicable pour les raisons expliquées à l'article 6 du projet.

L'article 5, 13°, de la loi prévoit que doit figurer dans le prospectus la nature, l'étendue ou le montant des garanties destinées à assurer le respect par le vendeur de ses obligations envers l'acquéreur.

Le présent article 3 supprime le 13° de l'article 5 suite à l'abrogation de l'article 13 relatif aux garanties à fournir par le vendeur.

L'exigence de disposer de garanties suffisantes étant supprimée, il n'y a plus dès lors lieu d'en faire mention dans le prospectus.

Artikel 4

De titel van hoofdstuk IV, waarin verwezen wordt naar de artikelen 12 en 13, wordt aangepast rekening houdend met de opheffing van artikel 13.

Artikel 5

De opheffing van § 2 van artikel 12 door artikel 5 van dit ontwerp is eveneens het gevolg van de afschaffing van artikel 13.

Op grond van artikel 12 moeten de verkopers, om hun activiteiten te kunnen uitoefenen, vooraf een inschrijvingsnummer bij de Administratie bekomen. Dat nummer wordt alleen verleend als het bewijs wordt geleverd dat de verkoper voldoende waarborgen geeft voor de naleving van zijn verplichtingen.

Het bewijs van de naleving van de waarborgverplichting tijdens de inschrijving wordt in artikel 12 afgeschaft daar de vereiste inzake waarborgen werd afgeschaft.

Artikel 6

In artikel 13 van de wet van 11 april 1999 wordt aan elke verkoper, die in België contracten aanbiedt of afsluit, de verplichting opgelegd om over voldoende waarborgen te beschikken om de naleving van zijn verplichtingen jegens de verkrijger te verzekeren in de vorm van een verzekering, een borgstelling of bankgarantie. Er wordt bovendien in bepaald dat de Koning de voorwaarden en modaliteiten van die drie waarborgvormen vastlegt. In artikel 6 van dit ontwerp wordt de opheffing van dit artikel 13 beoogd.

Het is immers gebleken dat er onoverkomelijke moeilijkheden rezen voor de goedkeuring van een koninklijk besluit in uitvoering van artikel 13.

De beperktheid van de sector van timesharing in België en de vaagheid van de verplichtingen van de verkoper maken het voor de verzekeringssector onmogelijk om het risico te dekken.

Wanneer bovendien het voorwerp van het contract van timesharing een vorderings-recht is (en dat is meer en meer het geval), dan is het door een verzekering te dekken risico gebonden aan het gedrag – eventueel te kwader trouw – van de verkoper, de verzekeringsnemer, terwijl een dergelijk risico uitgesloten is van dekking door de verzekering.

Het grootste gedeelte van de klachten inzake timesharing is momenteel gebaseerd op de vrijwillige fout of bedrog van de verkoper.

Article 4

L'intitulé du Chapitre IV qui fait référence aux articles 12 et 13 est adapté pour tenir compte de la suppression de l'article 13.

Article 5

L'abrogation du §2 de l'article 12 par l'article 5 du présent projet résulte également de la suppression de l'article 13.

En vertu de l'article 12, pour pouvoir exercer leurs activités, les vendeurs doivent avoir préalablement obtenu auprès de l'Administration, un numéro d'inscription. Ce numéro n'est octroyé que moyennant la production de la preuve des garanties suffisantes de l'exécution des obligations du vendeur.

La preuve du respect de l'obligation de garantie lors de l'inscription, est supprimée à l'article 12, dès lors que l'exigence de garanties a été supprimée.

Article 6

L'article 13 de la loi du 11 avril 1999 impose à tout vendeur qui offre ou conclut des contrats en Belgique de disposer de garanties suffisantes destinées à assurer le respect de ses obligations envers l'acquéreur, sous forme d'assurance, de cautionnement ou de garantie bancaire. Il prévoit en outre que le Roi fixe les conditions et modalités de ces trois formes de garantie. L'article 6 du présent projet vise à abroger cet article 13.

Il est apparu en effet qu'il existait des difficultés insurmontables à l'adoption d'un arrêté royal en exécution de l'article 13.

L'étroitesse du secteur du timesharing en Belgique et le caractère flou des obligations du vendeur ne permettent pas au secteur de l'assurance de couvrir le risque.

En outre, lorsque l'objet du contrat de timesharing est un droit de créance (et c'est de plus en plus le cas), le risque à couvrir par une assurance est lié au comportement, éventuellement dolosif, du vendeur, l'assuré alors qu'un tel risque est exclu de la couverture de l'assurance.

Or la plupart des plaintes en matière de timesharing, actuellement, se fondent sur la faute volontaire ou le dol du vendeur.

Overigens was het voor de verzekeringssector niet mogelijk om waarborgen te bieden voor de hele duur van de overeenkomst (die 30 jaar of soms langer kan duren) en zelfs niet voor een minder lange duur.

De borgstelling en de bankwaarborg zouden technisch haalbaar zijn maar zijn zo duur voor de timesharingsector dat deze niet meer zou kunnen functioneren, in ieder geval wat de kleine en middelgrote ondernemingen betreft.

Eén van de andere oorzaken van de moeilijkheden die zich voordoen is de diversiteit van de economische actoren die onder de term « verkoper » vallen (tussenpersonen, promotoren, eigenaars....) en de verscheidenheid van de juridische structuren in de timesharingcontracten (mede-eigenaar, maatschappij, huurcontract, hotelovereenkomsten, trust, puntenstelsel,...) die een eenvormige benadering wat de rechten en verplichtingen van de partijen betreft onmogelijk maken.

Bovendien is België de enige Lidstaat die de verkoper zulke strikte financiële waarborgen heeft willen opleggen. Als klein land is België hierbij op praktische en juridische hindernissen gestoten, die het moeilijk zoniet onmogelijk maken om helemaal alleen bepaalde maatregelen op te leggen voor een dergelijke grensoverschrijdende materie als timesharing.

Artikel 7

In de wet wordt een aantal bepalingen gekoppeld aan strafsancities. Dat is echter niet het geval met de bepaling inzake reclame voor timesharing beoogd in artikel 4 van de wet. Het doel van dit artikel is deze vergetelheid te verhelpen.

Het Bestuur van de Economische Inspectie zal voortaan ook inbreuken op het gebied van reclame kunnen vervolgen en de regeling in der minne, bepaald in artikel 21, kunnen toepassen.

Artikel 8

Artikel 23 van de wet van 11 april 1999 bevat bepalingen inzake de inwerkingtreding van de artikelen 12 en 13. Het wordt aangepast ingevolge de opheffing van het genoemde artikel 13.

De minister van Economie,

Charles PICQUÉ

Par ailleurs, il n'était pas possible au secteur de l'assurance de fournir des garanties pour toute la durée du contrat (pouvant être de 30 ans ou même parfois plus) et même pour une durée moins longue.

Le cautionnement et la garantie bancaire seraient techniquement réalisables mais à ce point coûteux pour le secteur du timesharing qu'il le paralyserait, en tout cas en ce qui concerne les petites et moyennes entreprises.

Une des autres causes des difficultés rencontrées est la diversité des acteurs économiques visés par le terme « vendeur » (intermédiaires, promoteurs, propriétaires....) et la diversité des structures juridiques dans les contrats de timesharing (copropriété, société, contrat de bail, contrat d'hôtellerie, trust, système à points,...) ne permettant pas une approche uniforme en ce qui concerne les droits et obligations des parties.

Par ailleurs, la Belgique est le seul État membre à avoir voulu imposer au vendeur des garanties financières aussi strictes. Cette volonté pour un petit pays s'est heurtée à des obstacles pratiques et juridiques tels qu'il lui est difficile sinon impossible d'imposer seul certaines mesures dans un domaine aussi transfrontalier que le timesharing.

Article 7

La loi assortit de sanctions pénales un certain nombre de dispositions. Ce n'est toutefois pas le cas de la disposition relative à la publicité sur le timesharing visée à l'article 4 de la loi. Le présent article vise à réparer cet oubli.

L'Administration de l'Inspection Economique sera désormais en mesure de poursuivre également les infractions en matière de publicité et de recourir à la procédure de la transaction prévue à l'article 21 de la loi.

Article 8

L'article 23 de la loi du 11 avril 1999 contient des dispositions concernant l'entrée en vigueur des articles 12 et 13. Il est adapté afin de tenir compte de l'abrogation dudit article 13.

Le ministre de l'Economie,

Charles PICQUÉ

VOORONTWERP VAN WET**onderworpen aan het advies van de Raad van State**

Voorontwerp van wet houdende de wet van 11 april 1999 betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 3, § 2, van de wet van 11 april 1999 op de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen, na het woord « verkrijger », vervallen de woorden « die zijn gewone verblijfplaats in België heeft op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst ».

Art. 3

Artikel 5, 13°, van dezelfde wet, wordt opgeheven.

Art. 4

In de titel «Hoofdstuk IV- Inschrijving en waarborgen», vervallen de woorden «en waarborgen».

Art. 5

Artikel 12, §2, van dezelfde wet, wordt opgeheven.

Art. 6

Artikel 13 wordt opgeheven.

Art. 7

In artikel 17, §1, 1°, van dezelfde wet, worden de woorden «van de artikelen 5 tot 12» vervangen door de woorden «van de artikelen 4 tot 12».

Art. 8

In artikel 23 van dezelfde wet, worden de woorden « van de artikelen 12 en 13 » vervangen door de woorden « van artikel 12 ».

AVANT-PROJET DE LOI**soumis à l'avis du Conseil d'État**

Avant-projet de loi portant sur la loi du 11 avril 1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé

Artikel 1

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

Art. 2

A l'article 3, § 2, de la loi du 11 avril 1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé, après le mot «acquéreur», les mots «ayant sa résidence habituelle en Belgique lors de la conclusion du contrat» sont supprimés.

Art. 3

L'article 5, 13°, de la même loi, est abrogé.

Art. 4

A l'intitulé « Chapitre IV- De l'inscription et des garanties », les mots « et des garanties » sont supprimés.

Art. 5

L'article 12, §2, de la même loi, est abrogé.

Art. 6

L'article 13 est abrogé.

Art. 7

A l'article 17, § 1^{er}, 1°, de la même loi, les mots « des articles 5 à 12 » sont remplacés par les mots « des articles 4 à 12 ».

Art. 8

A l'article 23 de la même loi, les mots « des articles 12 et 13 » sont remplacés par les mots « de l'article 12 ».

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 14 juni 2000 door de Minister van Economie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste een maand, van advies te dienen over een voorontwerp van wet «tot wijziging van de wet van 11 april 1999 betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen», heeft op 10 juli 2000 het volgende advies gegeven :

Bij het ontwerp zijn geen opmerkingen te maken.

De kamer was samengesteld uit

de Heren

Y. KREINS,	staatsraad, voorzitter,
P. LIENARDY, P. QUERTAINMONT,	staatsraden,
P. GOTHOT, J. van COMPERNOLLE,	assessoren van de afdeling wetgeving,

Mevrouw

B. VIGNERON,	toegevoegd griffier.
--------------	----------------------

De H. G. PIQUET, ere-eerste auditeur bij de Raad van State, is bij toepassing van artikel 82 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State van 12 januari 1973 ter raadpleging opgeroepen.

Het verslag werd uitgebracht door de H. J. REGNIER, eerste auditeur-afdelingshoofd. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door Mevr. I. LEYSEN, adjunct-referendaris.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. P. LIENARDY.

DE GRIFFIER,	DE VOORZITTER,
B. VIGNERON	Y. KREINS

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de l'Economie, le 14 juin 2000, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur un avant-projet de loi «modifiant la loi du 11 avril 1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé», a donné le 10 juillet 2000 l'avis suivant :

Le projet n'appelle aucune observation.

La chambre était composée de

Messieurs

Y. KREINS,	conseiller d'État, président,
P. LIENARDY, P. QUERTAINMONT,	conseillers d'État,
P. GOTHOT, J. van COMPERNOLLE,	assesseurs de la section de législation,

Madame

B. VIGNERON,	greffier assumé.
--------------	------------------

M. G. PIQUET, premier auditeur honoraire au Conseil d'État, a été appelé en consultation, en application de l'article 82 des lois sur le Conseil d'État coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été présenté par M. J. REGNIER, premier auditeur chef de section. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par Mme I. LEYSEN, référendaire adjoint.

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

LE GREFFIER,	LE PRESIDENT,
B. VIGNERON	Y. KREINS

WETSONTWERP

ALBERT II, KONING DER BELGEN,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,

ONZE GROET.

op de voordracht van onze minister van Economie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Economie is ermee belast, het ontwerp van wet, waarvan de tekst hierna volgt, in Onze Naam aan de Wetgevende Kamers voor te leggen en bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers, in te dienen.

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 3, § 2, van de wet van 11 april 1999 op de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen, na het woord « verkrijger », vervallen de woorden « die zijn gewone verblijfplaats in België heeft op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst ».

Art. 3

Artikel 5, 13°, van dezelfde wet, wordt opgeheven.

Art. 4

In de titel «Hoofdstuk IV- Inschrijving en waarborgen», vervallen de woorden «en waarborgen».

Art. 5

Artikel 12, §2, van dezelfde wet, wordt opgeheven.

Art. 6

Artikel 13 wordt opgeheven.

Art. 7

In artikel 17, §1, 1°, van dezelfde wet, worden de woorden «van de artikelen 5 tot 12» vervangen door de woorden «van de artikelen 4 tot 12».

PROJET DE LOI

ALBERT II, ROI DES BELGES,

A tous, présents et à venir,

SALUT.

sur la proposition de notre ministre de l'Economie

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS:

Notre Ministre de l'Economie est chargé de présenter en Notre Nom, aux Chambres législatives, et de déposer à la Chambre des Représentants, le projet de loi dont la teneur suit.

Article 1^{er}.

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

Art. 2

A l'article 3, § 2, de la loi du 11 avril 1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé, après le mot «acquéreur», les mots «ayant sa résidence habituelle en Belgique lors de la conclusion du contrat» sont supprimés.

Art. 3

L'article 5, 13°, de la même loi, est abrogé.

Art. 4

A l'intitulé « Chapitre IV- De l'inscription et des garanties », les mots « et des garanties » sont supprimés.

Art. 5

L'article 12, §2, de la même loi, est abrogé.

Art. 6

L'article 13 est abrogé.

Art. 7

A l'article 17, § 1^{er}, 1°, de la même loi, les mots « des articles 5 à 12 » sont remplacés par les mots « des articles 4 à 12 ».

Art. 8

In artikel 23 van dezelfde wet, worden de woorden « van de artikelen 12 en 13 » vervangen door de woorden « van artikel 12 ».

Gegeven te Nice, 12 augustus 2000

ALBERT

VAN KONINGSWEGE :

De minister van Economie,

Charles PICQUÉ

Art. 8

A l'article 23 de la même loi, les mots « des articles 12 et 13 » sont remplacés par les mots « de l'article 12 ».

Donné à Nice, le 12 août 2000

ALBERT

PAR LE ROI :

Le ministre de l'Economie,

Charles PICQUÉ

BIJLAGEN - ANNEXES

BASISTEXT

Art. 3. § 1. Als het onroerend goed in België gelegen is, dan geniet de verkrijger, welke ook de toepasbare wet op grond van de regels van het internationaal privaatrecht mag zijn, van de bescherming geboden door deze wet.

§ 2. Als het onroerend goed op het grondgebied van een andere Lidstaat van de Europese Unie gelegen is, dan geniet de verkrijger die zijn gewone verblijfplaats in België heeft op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, welke ook de toepasbare wet op grond van de regels van het internationaal privaatrecht mag zijn, van de bescherming hem geboden door de wet van die Staat of, bij gebrek hieraan, van de bescherming hem geboden door deze wet.

§ 3. Bij gebrek aan toepassing van de §§ 1 en 2, is deze wet van toepassing, welke de toepasselijke wet ingevolge de regels van internationaal privaatrecht ook mag zijn :

1° op de overeenkomsten die in België gesloten werden door een verkrijger die zijn gewone verblijfplaats in België heeft bij het sluiten van de overeenkomst;

2° op de overeenkomsten die buiten België gesloten werden door een verkrijger die zijn gewone verblijfplaats in België heeft bij het aanbod of het sluiten van de overeenkomst, onder de volgende voorwaarden :

- ofwel werd het sluiten van de overeenkomst voorafgegaan door een speciaal in België gedaan voorstel of in België gevoerde reclame, en de verkrijger heeft er de handelingen die noodzakelijk waren tot het sluiten van de overeenkomst verricht,

- ofwel werd de overeenkomst gesloten in een Staat waarheen de verkrijger zich begeven heeft, als gevolg van een, direct of indirect, voorstel tot verplaatsing naar of tot verblijf in deze Staat vanwege de verkoper met het oog op het sluiten van de overeenkomst.

§ 4. Elk beding dat een rechtsmacht bevoegd verklaart van een Staat die niet is toegetreden tot het Verdrag van Brussel van 27 september 1968 en tot het Verdrag van Lugano van 16 september 1988 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van de beslissingen in burgerlijke en handelszaken wordt, indien de verkrijger zijn gewone verblijfplaats in België heeft of indien het onroerend goed op het grondgebied van een Staat die is toegetreden tot deze Verdragen gelegen is, voor niet-geschreven gehouden.

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET WETSONTWERP

Art. 3. § 1. ongewijzigd

§ 2. Als het onroerend goed op het grondgebied van een andere Lidstaat van de Europese Unie gelegen is, dan geniet de verkrijger (...), welke ook de toepasbare wet op grond van de regels van het internationaal privaatrecht mag zijn, van de bescherming hem geboden door de wet van die Staat of, bij gebrek hieraan, van de bescherming hem geboden door deze wet.

§ 3. ongewijzigd

1° ongewijzigd

2° ongewijzigd

ongewijzigd

ongewijzigd

§ 4. ongewijzigd

TEXTE DE BASE

Art. 3. § 1^{er}. Lorsque l'immeuble est situé en Belgique, l'acquéreur bénéficie, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé, de la protection accordée par la présente loi.

§ 2. Lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'un autre État membre de l'Union européenne, l'acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique lors de la conclusion du contrat bénéficie, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé, de la protection accordée par la loi de cet État ou, à défaut, de la protection accordée par la présente loi.

§ 3. A défaut d'application des §§ 1^{er} et 2, la présente loi s'applique, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé :

1° aux contrats conclus en Belgique par un acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique lors de la conclusion du contrat;

2° aux contrats conclus en dehors de la Belgique par un acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique au moment de l'offre ou de la conclusion du contrat, dans les conditions suivantes :

- soit la conclusion du contrat a été précédée en Belgique d'une proposition spécialement faite ou d'une publicité, et l'acquéreur y a accompli les actes nécessaires à la conclusion du contrat,

- soit le contrat a été conclu dans un État où l'acquéreur s'est rendu à la suite d'une proposition de voyage ou de séjour faite, directement ou indirectement, par le vendeur pour l'inciter à contracter.

§ 4. Est réputée non écrite toute clause qui attribue compétence à une juridiction d'un État non partie à la Convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 et à la Convention de Lugano du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, lorsque l'acquéreur a sa résidence habituelle en Belgique ou lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'un État partie à ces conventions.

TEXTE DE BASE ADAPTE AU PROJET DE LOI

Art. 3. § 1^{er} inchangé

§ 2. Lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'un autre État membre de l'Union européenne, l'acquéreur (...) bénéficie, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé, de la protection accordée par la loi de cet État ou, à défaut, de la protection accordée par la présente loi.

§ 3. inchangé

1° inchangé

2° inchangé

inchangé

inchangé

§ 4. inchangé

Art. 5. Bij elk aanbod tot overeenkomst of op vraag van iedere belanghebbende consument, is de verkoper ertoe gehouden gratis, en vóór het sluiten van de overeenkomst, een prospectus te overhandigen, die precieze gegevens betreffende de volgende elementen bevat :

1° de naam of de benaming en de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de verkoper, met aanduiding van zijn juridische hoedanigheid, alsmede de naam of de benaming en de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de eigenaar;

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

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

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

a) de mate waarin het onroerend goed voltooid is,

b) een redelijke raming van de termijn voor voltooiing,

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

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

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

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

Art. 5. ongewijzigd

1° ongewijzigd

2° ongewijzigd

3° ongewijzigd

4° ongewijzigd

a) ongewijzigd

b) ongewijzigd

c) ongewijzigd

d) ongewijzigd

e) ongewijzigd

5° ongewijzigd,

Art. 5. Lors de toute offre d'un contrat ou à la demande de tout consommateur intéressé, le vendeur est tenu de remettre gratuitement, et avant la conclusion du contrat, un prospectus contenant des indications précises sur les éléments suivants :

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

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

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

4° lorsque le ou les immeubles sont en construction :

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

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

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

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

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

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

Art.5. inchangé

1° inchangé

2° inchangé

3° inchangé

4° inchangé

a) inchangé

b) inchangé

c) inchangé

d) inchangé

e) inchangé

5° inchangé

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

6 ° ongewijzigd

7° in voorkomend geval, de regels die de verkrijgers toelaten vertegenwoordigd te zijn in de beheers- en bestuursorganen van het of de gebouw(en), ondermeer hun rechten en plichten inzake de keuze van de beheerders, deelname aan de vergaderingen, bijdrage tot steeds terugkomende of uitzonderlijke kosten, financiering van een reservefonds voor grote herstellingen, en inzake sancties in geval van laattijdige betaling of niet-betaling van kosten,

7° ongewijzigd

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

8° ongewijzigd

9° de mogelijkheid al dan niet deel te nemen aan een systeem van ruil en/of wederverkoop van het in de overeenkomst bedoelde recht, alsmede de precieze voorwaarden van het systeem en de eventuele kosten ervan indien het systeem van ruil en/of wederverkoop wordt geregeld door de verkoper of door een door hem in de overeenkomst aangewezen derde,

9 ° ongewijzigd,

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

10° ongewijzigd

11° het recht van de verkrijger om, overeenkomstig artikel 9, § 1, van de overeenkomst af te zien en de wijze waarop dat recht moet worden uitgeoefend; in voorkomend geval, informatie over de wijze waarop kan worden afgezien van de kredietovereenkomst die verbonden is aan de overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen ingeval de verkrijger van de laatstgenoemde overeenkomst afziet,

11° ongewijzigd

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

6° inchangé

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

7° inchangé

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

8° inchangé

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

9° inchangé

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

10° inchangé

11° le droit pour l'acquéreur de renoncer au contrat conformément à l'article 9, § 1^{er}, et les modalités de mise en oeuvre de ce droit; le cas échéant, des informations sur les modalités de renonciation au contrat de crédit lié au contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé, en cas de renonciation à ce dernier,

11° inchangé

12° de opgave van de vormvoorschriften die moeten worden nageleefd om de overeenkomst aan derden tegenstelbaar te maken en de kosten van die openbaarmaking,

13° de aard, de omvang, of het bedrag van de waarborgsommen bestemd voor het naleven door de verkoper van zijn verplichtingen ten aanzien van de verkrijger te verzekeren, overeenkomstig de bepalingen vastgesteld door de Koning.

HOOFDSTUK IV

Inschrijving en waarborgen

Art. 12. § 1. Een verkoper mag geen overeenkomst aanbieden noch afsluiten in België indien hij niet vooraf ingeschreven is bij het Ministerie van Economische Zaken. De Koning stelt de regels van deze inschrijving vast.

§ 2. Bij hun aanvraag tot inschrijving moeten de verkopers het bewijs leveren van het nakomen van de verplichting in artikel 13.

§ 3. De verkopers moeten de door de minister tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren aangeestelde ambtenaren kennis laten nemen van alle documenten met betrekking tot hun verrichtingen.

Art. 13. Elke verkoper die in België overeenkomsten aanbiedt of afsluit, moet over voldoende waarborgen beschikken om de nakoming van zijn verbintenissen tegenover de verkrijger te verzekeren, door middel van een verzekering, een borgstelling of een bankgarantie, overeenkomstig de voorwaarden en regels die door de Koning vastgesteld worden.

Art. 17. § 1. Met een geldboete van 150 tot 10.000 frank worden gestraft, zij die de bepalingen overtreden :

1° van de artikelen 5 tot 12 van deze wet, met uitzondering van de artikelen 6, § 1, 9, §§ 1 en 2, en 10;

2° van de besluiten door de Koning genomen ter uitvoering van artikel 22.

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

12° ongewijzigd,

13° (...).

HOOFDSTUK IV

Inschrijving (...)

Art. 12. § 1. ongewijzigd

§ 2 (...).

§ 3. ongewijzigd

Art. 13.(....)

Art. 17. § 1. Met een geldboete van 150 tot 10.000 frank worden gestraft, zij die de bepalingen overtreden :

1° van de artikelen 4 tot 12 van deze wet, met uitzondering van de artikelen 6, § 1, 9, §§ 1 en 2, en 10;

2° van de besluiten door de Koning genomen ter uitvoering van artikel 22.

§ 2. ongewijzigd

12° l'indication des formalités à accomplir de manière à rendre opposable aux tiers la convention intervenue et le coût de cette publicité,

13° la nature, l'étendue ou le montant des garanties destinées à assurer le respect, par le vendeur, de ses obligations envers l'acquéreur, conformément aux dispositions fixées par le Roi.

CHAPITRE IV

De l'inscription et des garanties

Art. 12. § 1^{er}. Aucun vendeur ne peut offrir ni conclure de contrat en Belgique s'il n'est préalablement inscrit auprès du Ministère des Affaires économiques. Le Roi fixe les modalités de l'inscription.

§ 2. Lors de leur demande d'inscription, les vendeurs doivent fournir la preuve du respect de l'obligation visée à l'article 13.

§ 3. Les vendeurs doivent permettre aux agents commissionnés par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions de prendre connaissance de tous les documents ayant trait à leurs opérations..

Art. 13. Tout vendeur qui offre ou conclut des contrats en Belgique doit disposer de garanties suffisantes destinées à assurer le respect de ses obligations envers l'acquéreur, sous forme d'assurance, de cautionnement ou de garantie bancaire, conformément aux conditions et modalités fixées par le Roi

Art. 17. § 1^{er}. Sont punis d'une amende de 150 à 10.000 francs, ceux qui commettent une infraction aux dispositions :

1° des articles 5 à 12 de la présente loi, à l'exception des articles 6, § 1^{er}, 9, §§ 1^{er} et 2, et 10;

2° des arrêtés pris par le Roi en exécution de l'article 22.

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

12°inchangé

13°(.....)

CHAPITRE IV

De l'inscription (...)

Art. 12. § 1^{er}. inchangé

§ 2.(.....)

§ 3. inchangé

Art. 13 (. ...)

Art. 17. § 1^{er}. Sont punis d'une amende de 150 à 10.000 francs, ceux qui commettent une infraction aux dispositions :

1° des articles 4 à 12 de la présente loi, à l'exception des articles 6, § 1^{er}, 9, §§ 1^{er} et 2, et 10;

2° des arrêtés pris par le Roi en exécution de l'article 22.

§ 2. inchangé

Art. 23. Met uitzondering van de artikelen 12 en 13, waarvan de datum van inwerkingtreding wordt vastgesteld door de Koning, treedt deze wet in werking op de eerste dag van de derde maand die volgt op haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*, behalve indien de wet van 11 april 1999 aangaande de vordering tot staking van de inbreuken op de wet betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen nog niet in werking is getreden; in dat geval wordt de inwerkingtreding van deze wet uitgesteld tot op de datum van inwerkingtreding van de voormelde wet van 11 april 1999.

Art. 23. Met uitzondering van artikel 12 (...), waarvan de datum van inwerkingtreding wordt vastgesteld door de Koning, treedt deze wet in werking op de eerste dag van de derde maand die volgt op haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*, behalve indien de wet van 11 april 1999 aangaande de vordering tot staking van de inbreuken op de wet betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen nog niet in werking is getreden; in dat geval wordt de inwerkingtreding van deze wet uitgesteld tot op de datum van inwerkingtreding van de voormelde wet van 11 april 1999.

Art. 23. A l'exception des articles 12 et 13 dont la date d'entrée en vigueur est fixée par le Roi, la présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*, sauf si la loi du 11 avril 1999 relative à l'action en cessation des infractions à la loi relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé n'est pas encore entrée en vigueur, auquel cas l'entrée en vigueur de la présente loi est reportée à la date d'entrée en vigueur de la loi du 11 avril 1999 précitée.

Art. 23. A l'exception de l' article 12 (...) dont la date d'entrée en vigueur est fixée par le Roi, la présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*, sauf si la loi du 11 avril 1999 relative à l'action en cessation des infractions à la loi relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé n'est pas encore entrée en vigueur, auquel cas l'entrée en vigueur de la présente loi est reportée à la date d'entrée en vigueur de la loi du 11 avril 1999 précitée.