

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

24 november 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**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR HET BEDRIJFSLEVEN,
HET WETENSCHAPSBELEID, HET ONDERWIJS,
DE NATIONALE WETENSCHAPPELIJKE EN
CULTURELE INSTELLINGEN, DE MIDDENSTAND
EN DE LANDBOUW
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **Arnold VAN APEREN**

INHOUDSOPGAVE

I. Inleiding door de minister van Economie en Wetenschappelijk Onderzoek, belast met het Grootstedenbeleid	3
II. Bespreking	4
III. Stemmingen	10

Voorgaande documenten :

Doc 50 **855/ (1999-2000) :**

001 : Wetsontwerp.
002 : Amendement.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

24 novembre 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**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE L'ÉCONOMIE, DE LA POLITIQUE SCIENTIFIQUE,
DE L'ÉDUCATION, DES INSTITUTIONS
SCIENTIFIQUES ET CULTURELLES NATIONALES,
DES CLASSES MOYENNES ET DE L'AGRICULTURE
PAR
M. **Arnold VAN APEREN**

SOMMAIRE

I. Exposé introductif du ministre de l'Economie et de la Recherche scientifique, chargé de la politique des grandes villes	3
II. Discussion	4
III. Votes	10

Documents précédents :

Doc 50 **855/ (1999-2000)**

001 : Projet de Loi.
002 : Amendement.

**Samenstelling van de commissie op datum van indiening van het verslag/
Composition de la commission à la date du dépôt du rapport :**

Voorzitter / Président : Jos Ansoms

A. — Vaste leden / Membres titulaires

VLD	Pierre Lano, Arnold Van Aperen, Ludo Van Campenhout.
CVP	Jos Ansoms, Simonne Creyf, Trees Pieters.
Agalev-Ecolo	Muriel Gerken, Leen Laenens.
PS	Maurice Dehu, Bruno Van Grootenbrulle.
PRL FDF MCC	Philippe Collard, Serge Van Overtveldt.
Vlaams Blok	Roger Boute, Jaak Van den Broeck.
SP	Henk Verlinde.
PSC	Richard Fournaux.
VU&ID	Frieda Brepoels.

B. — Plaatsvervangers / Membres suppléants

Guy Hove, Georges Lenssen, Hugo Philtjens, N.
Stefaan De Clerck, Greta D'Hondt, Dirk Pieters, Paul Tant.
Martine Dardenne, Michèle Gilkinet, Simonne Leen.
Elio Di Ripo, Claude Eerdekens, Guy Larcier.
Anne Barzin, Robert Denis, Eric van Weddingen.
Gerolf Annemans, Koen Bultinck, Hagen Goyvaerts.
Magda De Meyer, Daan Schalck.
Raymond Langendries, Luc Paque.
Danny Pieters, Karel Van Hoorebeke.

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 + nummer en 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
CRIV :	Integraal Verslag (op wit papier, bevat de bijlagen en het Beknopt Verslag, met kruisverwijzingen tussen Integraal en Beknopt Verslag)	CRIV :	Compte Rendu Intégral (sur papier blanc, avec annexes et CRA, avec renvois entre le CRI et le CRA)
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (op groen papier)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (sur papier vert)
CRABV :	Beknopt Verslag (op blauw papier)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (sur papier bleu)
PLEN :	Plenum (witte kaft)	PLEN :	Séance plénière (couverture blanche)
COM :	Commissievergadering (beige kaft)	COM :	Réunion de commission (couverture beige)

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
---	--

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp besproken op haar vergaderingen van 24 oktober, 7 november en 14 november 2000.

**I. — INLEIDING DOOR DE MINISTER VAN
ECONOMIE EN WETENSCHAPPELIJK
ONDERZOEK, BELAST MET HET
GROOTSTEDENBELEID,
DE HEER CHARLES PICQUÉ**

«De wet van 11 april 1999 heeft als voornaamste doelstelling het omzetten van de richtlijn 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.

België heeft geen keuze en moet de wet in de volgende zin aanpassen.

Als het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het gebruiksrecht op het grondgebied van een andere lidstaat gelegen is en zelfs als hij zijn gewone verblijfplaats niet in België heeft, welke ook de toepasbare wet op grond van de regels van het internationaal privaatrecht mag zijn, moet de verkrijger genieten van de bescherming hem geboden door de wet van die Staat of bij gebrek hieraan van de bescherming hem geboden door de wet van 11 april 1999.

Dit ontwerp schaft eveneens een niet in de richtlijn voorziene bepaling af. Artikel 13 van de wet, waarbij de verkoper wordt opgelegd over waarborgen te beschikken in de vorm van een verzekering, een borgstelling of een bankgarantie, wordt geschrapt omwille van de onoverkomelijke hindernissen om deze bepaling toe te passen. Een echt systeem van financiële waarborgen zal moeten gezocht worden op communautair niveau, b.v. in het raam van de herziening van richtlijn 94/47 EG betreffende *timesharing*.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ce projet de loi au cours de ses réunions des 24 octobre, 7 novembre et 14 novembre 2000.

**I. — EXPOSÉ INTRODUCTIF DU MINISTRE
DE L'ÉCONOMIE ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE, CHARGÉ DE LA POLITIQUE
DES GRANDES VILLES, M. CHARLES PICQUÉ**

«La loi du 11 avril 1999 a essentiellement pour objet de transposer la directive 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 donc 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, son article 3 a été jugé trop restrictif par rapport à l'article 9 de la directive.

La Belgique n'a pas le choix : il faut adapter la loi dans le sens suivant.

Lorsque l'immeuble qui fait l'objet du droit d'utilisation est situé sur le territoire d'un autre Etat membre, l'acquéreur, même s'il n'a pas sa résidence habituelle en Belgique, doit bénéficier, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé, de la protection accordée par la loi de cet Etat ou, à défaut, de la protection accordée par la loi du 11 avril 1999.

Ce projet a également pour objet l'abrogation d'une disposition non prévue par la directive. Il supprime l'article 13 de la loi qui impose au vendeur de fournir des garanties sous forme d'assurance, de cautionnement ou de garantie bancaire, vu les obstacles insurmontables rencontrés pour mettre en application cette disposition. Un véritable système de garanties financières ne peut être envisagé qu'au niveau communautaire, par exemple dans le cadre de la révision de la directive 94/47 CE sur le *timesharing*.

Tot slot worden in het wetsontwerp de bepalingen van de wet op de reclame met betrekking tot het recht op deeltijds gebruik van onroerende goederen gekoppeld aan strafsancities.».

II. — BESPREKING

Mevrouw Simonne Creyf (CVP) is van oordeel dat het hier niet gaat om een louter technische aangelegenheid. Door het opheffen van artikel 13 van de wet van 11 april 1999 worden de waarborgen geschrapt die de consument moesten beschermen tegen malafide timesharingbedrijven. Met het verdwijnen van de waarborgregeling dreigt de consument volledig in de kou te komen staan.

Mevrouw Martine Dardenne (Agalev-Ecolo) en *mevrouw Frieda Brepoels (VU&ID)* sluiten zich aan bij de opmerking van mevrouw Creyf. Door het schrappen van artikel 13 komt de consument in een bijzonder zwakke positie te staan. Er zou voorzien moeten worden in een of andere vorm van bescherming.

De minister van Economie merkt op dat de wet toch reeds heel wat bescherming biedt. Er is bepaald dat de consument over duidelijke informatie moet kunnen beschikken alsmede over het recht het contract op te zeggen binnen twee weken nadat het werd getekend. En verder dient de consument ook zijn eigen verantwoordelijkheid op te nemen. Elke vorm van bescherming heeft zijn grenzen. Zo de wet bepaalt dat de Koning een regeling voor financiële waarborgen moet invoeren, die nadien vanwege praktische bezwaren niet kan worden uitgevoerd, kan een en ander worden beschouwd als een op het conto van de Staat te schrijven vergissing. Naar aanleiding hiervan zou de Staat door een consument aansprakelijk kunnen worden gesteld wegens niet-uitvoering van die wetsbepaling. Op dit vlak heeft er zich trouwens reeds een precedent voorgedaan. Zo is de Staat veroordeeld tot het betalen van een schadevergoeding van verscheidene miljoenen franken, omdat men bij de wet tot regeling van het contract tot reisorganisatie en reisbemiddeling had nagelaten de nodige uitvoeringsbesluiten uit te vaardigen met het oog op de invoering van een garantieregeling waarbij een vergoeding zou worden uitebetaald aan vakantiegangers die het slachtoffer zijn van het faillissement van een reisorganisator.

Mevrouw Simonne Creyf (CVP) vindt het onterecht dat vanwege technische problemen bij het organiseren van een waarborgregeling de consument op geen enkele bescherming meer kan rekenen. Het statuut van de reisbureaus voorziet trouwens wel in een waarborgregeling. Waarom kan er dan naar analogie hiervan geen waarborgregeling voor timesharingovereenkomsten worden uitgewerkt?

Enfin le projet de loi assortit de sanctions pénales les dispositions de la loi relatives à la publicité en matière de *timesharing*.».

II. — DISCUSSION

Mme Simonne Creyf (CVP) estime qu'il ne s'agit pas, en l'occurrence, d'une matière purement technique. L'abrogation de l'article 13 de la loi du 11 avril 1999 entraîne la disparition des garanties destinées à protéger le consommateur contre des sociétés de *timesharing* de mauvaise foi. Par suite de la disparition du système de garantie, le consommateur risque d'être abandonné à son sort.

Mme Martine Dardenne (Agalev-Ecolo) et *Mme Frida Brepoels (VU&ID)* se rallient à l'observation formulée par Mme Creyf. La suppression de l'article 13 rend le consommateur particulièrement vulnérable. Il faudrait prévoir une certaine forme de protection.

Le ministre de l'Économie fait observer que la loi offre cependant d'ores et déjà une importante protection. Il est prévu que le consommateur doit pouvoir disposer d'informations claires ainsi que du droit de renoncer au contrat dans les quinze jours qui suivent sa signature. Le consommateur doit par ailleurs également prendre ses propres responsabilités. Toute forme de protection a ses limites. Si l'on inscrit dans la loi que le Roi doit instaurer un régime de garanties financières qu'il n'est pas possible de mettre en œuvre pour des raisons pratiques, cela peut être considéré comme une faute dans le chef de l'Etat. Un consommateur pourrait de ce fait tenir l'État pour responsable de la non-exécution de cette disposition légale. Il y a d'ailleurs déjà eu un précédent à ce niveau. L'État a été condamné à payer des millions de francs de dommages-intérêts, étant donné que l'on avait négligé de prendre les arrêtés d'exécution de la loi régissant le contrat d'organisation de voyages et d'intermédiaire de voyages, en vue de la mise en œuvre d'un système de garanties destiné à indemniser les voyageurs qui seraient victimes de la faillite de l'organisateur de voyages.

Mme Simonne Creyf (CVP) trouve injuste que le consommateur ne puisse plus bénéficier d'aucune protection en raison de problèmes techniques que pose l'organisation d'un régime de garanties. Le statut des agences de voyages prévoit d'ailleurs quant à lui un régime de garanties. Pourquoi ne pourrait-on élaborer, par analogie, un régime de garanties pour les contrats de *timesharing*?

De minister van Economie antwoordt dat de vergelijking met de sector van de reisbureaus niet opgaat. In deze sector kan het risico verzekerd worden, omdat het gespreid wordt over talrijke ondernemingen. Dat geldt niet voor timesharing en bovendien kan alleen op Europees niveau een systeem van financiële waarborgen worden uitgewerkt. Bij de herziening van de richtlijn 94/47 EG zal dit probleem ongetwijfeld aan de orde komen. In afwachting van deze herziening pleit de minister ervoor het systeem van waarborgen dat werd ingevoerd bij artikel 13 van de wet van 11 april 1999 op te heffen. Anders loopt de Staat het risico bij een eventueel faillissement opnieuw veroordeeld te worden wegens nalatigheid bij het nemen van uitvoeringsmaatregelen.

Mevrouw Simonne Creyf (CVP) begrijpt de argumentatie van de minister voor wat betreft het verzekeringsaspect. Doordat het niet over een groot aantal ondernemingen gespreid kan worden, is het inderdaad een moeilijk te verzekeren risico. Bij het instellen van een waarborgregeling via een borgstelling of bankwaarborg heb je dit probleem echter niet. Deze beide garantievormen moet men kunnen behouden.

De minister van Economie antwoordt dat de banken bijzonder hoge bedragen vragen bij het verlenen van een borgstelling in die sector. De timesharingbedrijven beschikken over onvoldoende financiële draagkracht om dergelijke bedragen te betalen. Het voortbestaan van de onderneming zou hierdoor in het gedrang kunnen komen. Alleen een Europese regeling biedt een afdoend antwoord op het probleem van de waarborgregeling.

Voorzitster a.i. Muriel Gerken (Agalev-Ecolo) vraagt aan de minister of een Europese regeling inderdaad een oplossing zal bieden voor alle bezwaren in verband met de financierbaarheid van de waarborgen. Zullen dezelfde moeilijkheden zich ook niet op Europees vlak voordoen?

De minister van Economie herhaalt dat de nationale markt te klein is om een spreiding van het risico te organiseren. Door een waarborgregeling op Europees niveau uit te bouwen, wordt het voor verzekeringsmaatschappijen wel mogelijk om het risico te dekken.

Voorzitster a.i. Muriel Gerken (Agalev-Ecolo) wijst erop dat de consumenten ervan op de hoogte moeten worden gebracht dat ze als gevolg van de wetswijziging niet kunnen rekenen op een waarborg.

De minister van Economie deelt mee dat hij erop zal toezien dat de nodige informatie aan de consumenten wordt verstrekt. Hij vestigt er wel de aandacht op dat de consument steeds op contractuele basis een of andere waarborg kan bedingen.

Le ministre de l'Economie réplique que la comparaison avec le secteur des agences de voyages n'est pas pertinente. Le risque peut en effet être assuré dans ce secteur, étant donné qu'il est réparti entre de nombreuses entreprises. Ce n'est pas le cas pour le *timesharing* et ce n'est qu'au niveau européen qu'un système de garanties financières pourrait être élaboré. Ce problème sera sans nul doute évoqué lors de la révision de la directive 94/47 CE. En attendant cette révision, le ministre demande que le système de garanties instauré par l'article 13 de la loi du 11 avril 1999 soit supprimé, sans quoi l'État risque d'être condamné à nouveau lors d'une faillite éventuelle pour négligence au niveau de la prise de mesures d'exécution.

Madame Simonne Creyf (CVP) comprend l'argumentation du ministre en ce qui concerne l'aspect assurance. Étant donné que le risque ne peut pas être réparti sur un grand nombre d'entreprises, il est effectivement difficile à assurer. Ce problème ne se pose toutefois pas en ce qui concerne l'instauration d'un régime de garantie sous forme de cautionnement ou de garantie bancaire. On devrait pouvoir maintenir ces deux formes de garantie.

Le ministre de l'Économie répond que les banques réclament des montants particulièrement élevés pour accorder un cautionnement dans ce secteur. La capacité financière des entreprises de *timesharing* n'est pas suffisante pour acquitter de tels montants et leur survie pourrait s'en trouver compromise. Seule une réglementation européenne pourrait apporter une solution satisfaisante au problème du régime de garantie.

La présidente a.i., Mme Muriel Gerken (Agalev-Ecolo), demande au ministre si une réglementation européenne résoudra effectivement tous les problèmes que pose le financement des garanties. Les mêmes problèmes ne se poseront-ils pas également au niveau européen ?

Le ministre de l'Économie rappelle que le marché national est trop petit pour pouvoir répartir le risque. Il serait en revanche possible pour les compagnies d'assurances de couvrir le risque si on fixait des règles en matière de garantie au niveau européen.

La présidente a.i., Mme Muriel Gerken (Agalev-Ecolo), fait observer que les consommateurs doivent être informés qu'ils ne peuvent plus compter sur une garantie suite à la modification de la loi.

Le ministre de l'Économie souligne qu'il veillera à ce que les informations nécessaires soient communiquées aux consommateurs. Il fait toutefois observer que le consommateur peut toujours exiger et faire insérer une garantie déterminée dans le contrat.

Mevrouw Simonne Creyf (CVP) begrijpt niet waarom de minister zo hardnekkig vasthoudt aan de volledige opheffing van artikel 13 van de wet van 11 april 1999. Zowel de consumentenvereniging BEUC als de Ministerraad «Consumenten» hebben vastgesteld dat de richtlijn 94/47/EG ontoreikende waarborgen aan de consument biedt om de naleving van alle verplichtingen te garanderen. Zij hebben erop aangedrongen dat de richtlijn in die zin zou worden aangepast. In de Belgische wetgeving zijn er wel reeds bepalingen opgenomen die de consument voldoende financiële waarborgen bieden. Het is toch absurd deze waarborgen te schrappen op het ogenblik dat men op Europees vlak overweegt om bijkomende maatregelen te treffen ter bescherming van de consument. Wegens de problemen op het vlak van de risicospreiding is het inderdaad aangewezen de in artikel 13 van de wet van 11 april 1999 vastgestelde waarborg via verzekering te schrappen. De waarborg door middel van een borgstelling of bankgarantie moet daarentegen behouden blijven. Hiertoe dient de spreker amendement nr. 1 (DOC 50 0855/002) , waarbij wordt voorgesteld niet het volledige artikel 13 te schrappen, maar uitsluitend de verwijzing naar een waarborg op basis van een verzekering weg te laten. Vanwege de talrijke misbruiken in de timesharingsector blijft de bescherming van de consument door middel van een financiële waarborg een absolute noodzaak.

De minister van Economie is ook een voorstander van een degelijke consumentenbescherming, maar hij wijst erop dat het volstrekt onmogelijk is een waarborgregeling alleen op Belgisch vlak te organiseren. Dergelijke maatregel is gewoonweg niet uitvoerbaar.

Het schrappen van de waarborg in de vorm van een verzekering is niet voldoende.

Aan de hand van de volgende argumenten wenst de minister aan te tonen dat ook via borgstellingen en bankgaranties geen waarborgsysteem kan worden uitgewerkt :

a) duur van de overeenkomst en de waarborg

Timesharing impliceert dat de verkoper de verkrijger deeltijds gebruik van een woning verschaft voor de hele duur van de overeenkomst wat over het algemeen zeer lang is en gemakkelijk 20 jaar en wel langer kan duren.

Bijgevolg moet de borgstelling of waarborg toegankelijk zijn gedurende de hele duur van de onderliggende timesharingovereenkomst aangezien de verkoper zijn verplichtingen jegens de verkrijger moet blijven nakomen tot het aflopen van de voornoemde overeenkomst.

Mme Simonne Creyf (CVP) ne comprend pas pourquoi le ministre s'obstine à vouloir abroger complètement l'article 13 de la loi du 11 avril 1999. Tant l'association de consommateurs BEUC que le Conseil de ministres « Consommateurs » ont constaté que la directive 94/47/CE n'offrait pas au consommateur les garanties suffisantes pour garantir le respect de toutes les obligations. Ils ont insisté afin que la directive soit adaptée en ce sens. La législation belge contenant déjà des dispositions offrant des garanties financières suffisantes au consommateur, il serait quand même absurde de supprimer ces garanties à l'heure où l'Europe envisage de prendre des mesures complémentaires pour protéger le consommateur. Eu égard aux problèmes en matière de répartition des risques, il s'indique effectivement de supprimer la garantie sous forme d'assurance prévue à l'article 13 de la loi du 11 avril 1999. En revanche, il convient de maintenir la garantie sous forme de cautionnement ou de garantie bancaire. L'intervenante présente dès lors un amendement (n° 1, DOC 50 0855/002) tendant à supprimer non l'intégralité de l'article 13, mais uniquement le renvoi à la garantie sous forme d'assurance. Compte tenu des nombreux abus constatés dans le secteur du *timesharing*, il est absolument indispensable d'offrir au consommateur la protection d'une garantie financière.

Le ministre de l'Économie est également partisan d'une protection sérieuse du consommateur, mais il fait observer qu'il est totalement impossible d'organiser un système de garanties qui ne s'appliquerait qu'en Belgique. Une telle mesure serait tout simplement inapplicable. La suppression de la garantie sous forme d'assurance n'est pas suffisante.

Le ministre invoque les arguments suivants pour démontrer qu'il n'est pas possible non plus d'élaborer un système de garanties basé sur des cautions et garanties bancaires :

a) durée du contrat et de la garantie

Le timesharing implique que le vendeur mette à la disposition, à temps partagé, de l'acquéreur un logement pendant toute la durée du contrat, laquelle est généralement très longue et peut facilement aller jusqu'à 20 ans et bien plus.

En conséquence, la caution ou garantie devrait être ouverte pendant toute la durée du contrat sous-jacent de timeshare, étant donné que le vendeur continue à avoir des obligations envers l'acquéreur jusqu'à l'expiration du contrat précité.

Bankgaranties komen in het algemeen tot stand in het kader van korte termijnverrichtingen die zich maximum over enkele jaren uitstrekken.

De bank geeft haar garantie immers nadat zij de solvabiliteit van haar klant heeft onderzocht. Die berekening kan maar voor een beperkte periode worden gemaakt.

De duur van de timesharingovereenkomst vormt een grote hindernis bij het instellen van een systeem van borgstelling of bankgarantie.

Bovendien zou het garantiebedrag degressief moeten zijn, aangezien het risicobedrag in de loop der jaren afneemt omdat de verkrijger van zijn gebruiksrecht heeft geprofiteerd.

Dat is in theorie geen probleem maar kan onoverkomelijke moeilijkheden opleveren als b.v. de verkrijger van timesharing zijn gebruiksrecht een jaar niet uitoefent.

b) de onduidelijkheid van het garantievoorwerp en de kosten ervan

In artikel 13 is bepaald dat de waarborgen moeten verzekeren dat «de verkoper zijn verbintenissen tegenover de verkrijger nakomt».

Dat artikel is bijzonder ruim, wat er uiteraard voor zorgt dat een groter aantal waarborgen wordt ingeroepen met alle gevolgen van dien voor de prijs.

De niet-nakoming kan immers toe te schrijven zijn aan het faillissement of betrekking hebben op een bijkomend element van de overeenkomst.

De banken hebben trouwens reeds informeel laten weten dat als er al een garantiesysteem komt, wat niet het geval is, de kosten enorm zouden zijn, rekening houdend met het specifieke karakter van timesharing.

Derhalve zouden de garanties en borgstellingen onbetaalbaar zijn en op zijn minst een gedeelte van de timesharingsector stilleggen (kleine en middelgrote ondernemingen).

c) geval van uitsluiting van de garantie

Bovendien zou de garantie niet spelen als de verkoper te kwader trouw handelt.

Het is zo dat een groot aantal klachten inzake timesharing gebaseerd is op de vrijwillige fout of kwade trouw van de verkoper.

Or, les garanties bancaires sont créées en général dans le cadre d'opérations de courte durée s'étendant au maximum sur quelques années.

En effet, la banque accorde sa garantie après avoir fait une évaluation de la solvabilité de son client. Ce calcul n'est réalisable que pour une période de temps limitée.

La durée du contrat de timeshare est un obstacle majeur à la mise sur pied d'un système de caution ou garantie bancaire.

De plus, la hauteur du risque diminuant au fil des ans, parce que l'acquéreur a profité de son droit d'utilisation, le montant de la garantie devrait être dégressif.

Ceci n'est théoriquement pas un problème mais peut causer des difficultés pratiques insurmontables si, par exemple, une année, l'acquéreur de timeshare n'exerce pas son droit.

b) le caractère flou de l'objet de la garantie et son coût

L'article 13 prévoit que les garanties doivent assurer « le respect des obligations du vendeur » envers l'acquéreur.

Cet article est extrêmement large, ce qui multiplie évidemment le nombre d'appels possibles de la garantie, avec les répercussions que cela implique sur le prix.

En effet, l'inexécution peut être imputable à la faillite comme porter sur un élément accessoire du contrat.

D'ailleurs, les banques ont déjà annoncé, de manière informelle, que si, quod non, un système de garantie était possible, compte tenu de la spécificité du timesharing, le coût serait énorme.

De ce fait, le coût des garanties et cautions serait prohibitif et paralyserait au moins une partie du secteur du *timesharing* (petites et moyennes entreprises).

c) cas d'exclusion de garantie

De plus, en cas de comportement dolosif du vendeur, la garantie ne jouerait pas

Or, un grand nombre de plaintes en matière de *timesharing* se fondent sur la faute volontaire ou le dol du vendeur.

d) het begrip verkoper

Er kan eventueel nota worden genomen van het feit dat de garantieverplichting is opgelegd aan de verkoper in de zin van de wet van 14 april 1999, hetzij zonder onderscheid aan «iedere natuurlijke of rechtspersoon, die....het in de overeenkomst bedoelde recht doet ontstaan, overdraagt of zich ertoe verbindt dit over te dragen» Hetzelfde geldt dus voor de eigenaars, de promotoren en tussenpersonen als het om verschillende risico's gaat die in feite niet op voet van gelijkheid kunnen worden geplaatst.

e) voorwerp van de overeenkomst

Hetzelfde systeem van garantie of borgstelling geldt als de overeenkomst het overdragen van een zakelijk of persoonlijk recht beoogt. Het risico is evenwel niet hetzelfde in de twee gevallen. Bovendien wordt geen onderscheid gemaakt naargelang het voorwerp zelf van de overeenkomst (gemeenschappelijke eigendom, maatschappij, hotelbedrijfovereenkomst...) terwijl dat voorwerp een weerslag heeft op de rechten en verplichtingen van de partijen en bijgevolg op de garanties die gepaard gaan met deze verplichtingen.

f) buitenlandse ondernemingen

De buitenlandse operatoren zullen eveneens worden onderworpen aan de bepalingen van artikel 13 als zij in België overeenkomsten aanbieden of sluiten. Als zij hun activiteiten direct vanuit het buitenland uitoefenen wordt het voor het Bestuur moeilijk en zelfs onmogelijk om garanties op te leggen en ze te controleren. Men mag ook niet uit het oog verliezen dat België een klein land is en timesharing vooral een grensoverschrijdende aangelegenheid is. Een groot aantal overeenkomsten wordt in het buitenland ondertekend of gesloten met buitenlandse ondernemingen. De «verblijfplaatsen» bevinden zich bijna allemaal in het buitenland en sommige zelfs buiten Europa.

Het artikel 13 moet dus in zijn geheel worden opgeheven.

Bovendien heeft het betrekking op een onderwerp dat niet alleen op Belgisch niveau kan worden geregeld. Het grensoverschrijdende karakter van *timesharing* maakt dat een individueel initiatief van België gedoemd is om te mislukken. De Europese Unie moet een éénvormig garantiesysteem invoeren dat aangepast is aan deze activiteit die zich over verschillende grenzen uitstrekt.

Mevrouw Simonne Creyf (CVP) stelt vast dat de minister uitvoerig heeft uiteengezet waarom er geen financiële bescherming aan de consument verleend kan wor-

d) la notion de vendeur

Accessoirement, on peut aussi noter que l'obligation de garantie s'impose au vendeur au sens de la loi du 14 avril 1999, soit indistinctement à « toute personne physique ou morale qui.... crée, transfère ou s'engage à transférer le droit objet du contrat » Sont donc visés de la même manière les propriétaires, promoteurs et intermédiaires, alors qu'il s'agit de risques différents qui ne peuvent être placés, en fait, sur un plan d'égalité.

e) objet du contrat

Le système de garantie ou de caution est le même dans le cas où le contrat a pour but de transférer un droit réel ou personnel. Or, le risque n'est pas identique dans les deux cas. De même, il n'est pas fait de distinction suivant l'objet du contrat (copropriété, société, contrat d'hôtellerie ...), alors que cet objet a une incidence sur les droits et obligations des parties et en conséquence sur les garanties dont ces obligations sont assorties.

f) Caractère transfrontalier

Les opérateurs étrangers seront également soumis aux dispositions de l'article 13 s'ils offrent en vente ou concluent des contrats en Belgique. S'ils exercent leurs activités directement de l'étranger, il sera difficile pour l'Administration, voire impossible, d'imposer des garanties et de les contrôler. Or, il ne faut pas perdre de vue que la Belgique est un petit pays et le timesharing une matière essentiellement transfrontalière. Un grand nombre de contrats sont signés à l'étranger ou conclus avec des sociétés étrangères. Quant aux « résidences », la quasi-totalité est à l'étranger, et même pour certaines en dehors de l'Europe.

Toutes les dispositions de l'article 13 doivent dès lors être abrogées.

Cet article concerne en outre une matière qui ne peut pas être réglée au seul niveau belge. Le caractère transfrontalier du *timesharing* fait qu'une initiative individuelle de la Belgique est vouée à l'échec. L'Union européenne doit instaurer un système de garantie uniforme adapté à cette activité qui ne se limite pas au territoire d'un pays.

Mme Simonne Creyf (CVP) constate que le ministre a expliqué avec force détails pourquoi aucune protection financière ne peut être accordée au consommateur.

den. Naar een positief alternatief werd er evenwel niet gezocht. De spreekster kan dan ook geen genoegen nemen met deze technische argumenten. Zowel de BEUC als de Raad van Ministers hebben er toch op gewezen dat de richtlijn 94/47 EG ontoereikend is inzake consumentenbescherming. Het is dan toch ook onlogisch om nu de reeds bestaande Belgische waarborgregeling op te heffen.

Om misbruiken te vermijden, zouden de timesharingbedrijven steeds blijk moeten geven van hun financiële solvabiliteit. Dit principe moet zeker in de wet worden ingeschreven. Hoe dit precies geregeld wordt, kan nadien bij koninklijk besluit worden vastgelegd.

De minister van Economie herhaalt dat het niet haalbaar is om alleen op Belgisch vlak een waarborgregeling op te leggen. Zodra er evenwel op Europees vlak initiatieven in deze zin worden ontwikkeld, zal ook de Belgische wetgeving onverwijld worden aangepast.

De heer Serge Van Overtveldt (PRL FDF MCC) vraagt aan de minister of het toch niet mogelijk zou zijn voor de timesharingsector een garantiefonds op te richten, naar analogie van het garantiefonds waarbij de reisbureaus zich moeten aansluiten.

De minister van Economie vestigt de aandacht erop dat deze twee sectoren absoluut niet elkaar vergeleken kunnen worden. Aangezien er binnen sector van de reisorganisatoren en -bureaus aan risicospreiding kan worden gedaan, was het mogelijk om een garantiefonds op te richten. Er zijn evenwel te weinig timesharingbedrijven op de Belgische markt aanwezig om het risico over voldoende ondernemingen te kunnen spreiden, met als gevolg dat het ook niet kan worden verzekerd.

De heer Richard Fournaux (PSC) merkt op dat er soms ook teveel garanties van timesharingbedrijven worden geëist, namelijk in het geval dat zij zowel als projectontwikkelaar en als verkoper optreden. Hierdoor wordt ook de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (wet-Breyne) op hen van toepassing. Zal het ter bespreking voorliggende wetsontwerp ervoor zorgen dat deze cumulatie van garanties in de toekomst niet meer kan plaatsvinden ?

De vertegenwoordiger van de minister antwoordt dat de wet-Breyne van toepassing is bij de constructie van onroerende goederen. Hierbij wordt er steeds een notariële akte opgesteld. Het betreft hier een zakelijk recht op onroerende goederen en de garanties van de wet-Breyne zijn volledig van toepassing.

Le gouvernement n'a toutefois pas cherché d'autre formule susceptible de répondre aux souhaits de celui-ci. L'intervenante ne peut dès lors se satisfaire de ces arguments techniques. Aussi bien le BEUC que le Conseil de ministres ont pourtant fait observer que la directive 94/47 CE n'offre pas de protection suffisante aux consommateurs. Il est dès lors illogique de supprimer le système de garantie qui existe en Belgique.

Pour éviter les abus, il faudrait obliger les sociétés de *timesharing* à toujours fournir la preuve de leur solvabilité. Ce principe doit absolument être inscrit dans la loi. Les modalités pourront ensuite être fixées par arrêté royal.

Le ministre de l'Économie répète qu'il est impossible d'imposer un système de garantie au seul niveau belge. Toutefois, lorsque des initiatives en ce sens auront été prises au niveau européen, la Belgique adaptera également et immédiatement sa législation.

M. Serge Van Overtveldt (PRL FDF MCC) demande au ministre s'il ne serait quand même pas possible de créer un fonds de garantie pour le secteur du *timesharing*, par analogie avec le fonds de garantie auquel doivent s'affilier les agences de voyages.

Le ministre de l'Économie souligne que ces deux secteurs ne sont absolument pas comparables. Étant donné que les risques peuvent être répartis au sein du secteur des organisateurs et agences de voyages, un fonds de garantie a pu être constitué. Les entreprises de *timesharing* sont toutefois encore trop peu nombreuses sur le marché belge pour permettre une répartition des risques entre un nombre suffisant d'entreprises, ce qui a pour conséquence que les risques ne peuvent être couverts par une assurance.

M. Richard Fournaux (PSC) fait observer que l'on réclame parfois aussi trop de garanties aux entreprises de *timesharing*, en particulier lorsqu'elles agissent à la fois en qualité de promoteur immobilier et en qualité de vendeur. En l'occurrence, elles sont également soumises à la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (dite « loi Breyne »). Le projet de loi à l'examen fera-t-il en sorte que ce cumul de garanties ne puisse plus se produire à l'avenir ?

Le représentant du ministre répond que la loi Breyne s'applique en cas de construction d'immeubles et que, dans ce cas, un acte notarié est toujours établi. Il s'agit en l'occurrence d'un droit réel immobilier et les garanties prévues par la loi Breyne sont applicables sans réserve.

Bij timesharing gaat het evenwel niet noodzakelijk om een zakelijk recht op onroerende goederen, maar vaak om een vorderingsrecht. In dit geval loopt de consument steeds een risico, aangezien het, zoals de minister heeft aangetoond, niet mogelijk is via een verzekering of een borgstelling een financiële waarborg aan de consument te verlenen.

De wet-Breyne en de wet van 11 april 1999 betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen (timesharingwet) blijven verder onafhankelijk van elkaar bestaan. Met deze twee wetten worden uiteenlopende doelstellingen nagestreefd. Bij aankoop van een onroerend goed volgens de timesharingsregeling zijn alleen de bij de wet-Breyne opgelegde financiële garanties van toepassing; in dat geval geniet de koper een uiterst gegeden bescherming.

De wijzigingen die in het ter bespreking voorliggende wetsontwerp zijn opgenomen, hebben niet tot doel een eventuele cumulatie te vermijden met de garanties waarin de wet-Breyne voorziet, maar hebben een andere bestaansreden: met de opheffing van artikel 13 wil men immers voorkomen dat de regering een koninklijk besluit moet uitvaardigen voor een garantieregeling die in de praktijk toch niet gerealiseerd kan worden.

III. — STEMMINGEN

Artikelen 1 tot 5

Deze artikelen worden zonder verdere bespreking achtereenvolgens aangenomen met 10 stemmen en 4 onthoudingen.

Art. 6

Amendement nr. 1 van mevrouw Creyf wordt verworpen met 9 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Het artikel wordt aangenomen met 10 tegen 4 stemmen.

Art. 7 en 8

Deze artikelen worden achtereenvolgens aangenomen met 10 stemmen en 4 onthoudingen

*
* *

En cas de *timesharing*, il ne s'agit par contre pas nécessairement d'un droit réel immobilier, mais souvent d'un droit de créance. Dans ce cas, le consommateur supporte toujours un risque, étant donné comme l'a démontré le ministre, qu'il n'est pas possible de lui offrir une garantie financière par le biais d'une assurance ou d'un cautionnement.

La loi Breyne et la loi du 11 avril 1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé (la loi relative au *timesharing*) continuent d'exister indépendamment l'une de l'autre. Ces deux lois visent des objectifs différents. En cas d'achat d'une propriété immobilière en *timesharing*, seuls les garanties financières imposées par la loi Breyne seront d'application; dans ce cas, l'acheteur bénéficiera d'une protection exemplaire.

Les modifications apportées par le projet de loi à l'examen ne visent pas à éviter un éventuel cumul avec les garanties prévues par la loi Breyne mais répondent à une autre motivation : l'abrogation de l'article 13 vise à éviter que le gouvernement ne doive prendre un arrêté royal prévoyant un système de garanties qui ne pourra de toute façon pas être mis en pratique.

III. — VOTES

Articles 1^{er} à 5

Ces articles sont successivement adoptés, sans discussion, par 10 voix et 4 abstentions.

Art. 6

L'amendement n° 1 de Mme Creyf est rejeté par 9 voix contre 4 et une abstention.

L'article est adopté par 10 voix contre 4.

Art. 7 et 8

Ces articles sont successivement adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

*
* *

Het gehele wetsontwerp wordt aangenomen met 10 stemmen en 4 onthoudingen.

De rapporteur,

Arnold VAN APEREN

De voorzitter,

Jos ANSOMS

ERRATA

Artikel 2

Op de eerste regel van de Nederlandse tekst dient het woord «op» te worden vervangen door «betreffende».

Artikel 6

Na de woorden «Artikel 13» dienen de woorden «*van dezelfde wet*» te worden ingevoegd.

L'ensemble du projet de loi est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Le rapporteur,

Arnold VAN APEREN

Le président,

Jos ANSOMS

ERRATA

Article 2

A la première ligne du texte néerlandais, il y a lieu de remplacer le mot « *op* » par le mot « *betreffende* ».

Article 6

Après les mots « L'article 13 » il y a lieu d'insérer les mots « *de la même loi* ».