

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

28 september 2001

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wetgeving
tot regeling van de woningbouw
en de verkoop van te bouwen
of in aanbouw zijnde woningen**

(ingediend door de heer Aimé Desimpel)

INHOUD

1. Samenvatting	3
2. Toelichting	6
3. Wetsvoorstel	14

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

28 septembre 2001

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la législation réglementant
la construction d'habitations
et la vente d'habitations à construire
ou en construction**

(déposée par M. Aimé Desimpel)

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Développements	6
3. Proposition de loi	14

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

SAMENVATTING

Volgens de indieners worden de bouwpromotoren gediscrimineerd door de huidige regeling ter bescherming van de particuliere kopers van woningen en appartementen die verkocht worden hetzij op plan, hetzij in aanbouw. Immers, deze regeling voorziet in een bijzondere waarborgregeling ten gunste van de kopers: erkende verkopers of aannemers kunnen volstaan met het stellen van een voltooiings- of terugbetalingswaarborg van 5 % bij de Deposito- en Consignatiekas, terwijl voor niet-erkende verkopers en aannemers deze waarborg 100 % bedraagt. Om nu in aanmerking te komen voor een erkenning hoger dan klasse 1 moet men werklieden en kaderleden tewerkstellen. Bouwpromotoren besteden evenwel het werk uit aan aannemers en onderaannemers en kunnen bijgevolg geen erkenning bekomen hoger dan klasse 1.

Daarom stellen de indieners voor om de huidige regeling dermate aan te passen dat ook de bouwpromotoren de 5 % waarborgregeling kunnen genieten zonder erkend te zijn doch mits te voldoen aan specifieke voorwaarden. Dit alles zonder te tornen aan de garanties voor de kopers.

RÉSUMÉ

Les auteurs de la présente proposition de loi estiment que la réglementation actuelle visant à protéger les particuliers qui achètent des habitations et des appartements vendus soit sur plan, soit en construction est discriminatoire à l'égard des promoteurs immobiliers. Cette réglementation prévoit en effet un régime de cautionnement particulier en faveur des acheteurs : les vendeurs ou entrepreneurs agréés peuvent se contenter de constituer une garantie d'achèvement ou de remboursement de 5% auprès de la Caisse des dépôts et consignations, alors que dans le cas des vendeurs ou entrepreneurs non agréés, cette garantie s'élève à 100%. Pour obtenir une agrégation supérieure à la classe 1, il faut employer des ouvriers et des cadres. Puisqu'ils confient les travaux à des entrepreneurs et à des sous-traitants, les promoteurs immobiliers ne peuvent dès lors prétendre à une agrégation supérieure à la classe 1.

Les auteurs proposent dès lors d'adapter la réglementation actuelle afin que les promoteurs immobiliers puissent, eux aussi, bénéficier du régime du cautionnement de 5% sans être agréés mais en répondant néanmoins à des conditions spécifiques. Ces adaptations ne modifient en rien les garanties des acheteurs.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, zoals gewijzigd bij de wet van 3 mei 1993, verder de Woningbouwwet genoemd, beoogt de bescherming van de particuliere kopers van woningen en appartementen die verkocht worden hetzij op plan, hetzij in aanbouw en waarbij de koper of de bouwheer één of meer stortingen dient te verrichten voor de voltooiing van het gebouw.

Artikel 12 van de Woningbouwwet is een belangrijk onderdeel van deze bescherming, daar het voorziet in een bijzondere waarborgregeling ten gunste van de kopers of bouwheren:

– verkopers of aannemers die voldoen aan de voorwaarden van de wet van 20 maart 1991 houdende erkenning der aannemers (de erkende aannemers) kunnen volstaan met het stellen van een waarborg van 5% bij de Deposito- en Consignatiekas;

– verkopers of aannemers die niet voldoen aan de voorwaarden van deze wet (de niet-erkende aannemers) dienen een voltooiings- of terugbetalingswaarborg van 100% te stellen bij een financiële instelling.

Dit houdt in dat een financiële instelling (een kredietinstelling of een hypotheekonderneming) zich borg stelt ten opzichte van de koper of de bouwheer om hetzij de sommen die nodig zijn voor de voltooiing van het gebouw voor te schieten, hetzij deze terug te betalen in geval van onvermogen van de verkoper of aannemer. Het economisch risico van de koper of bouwheer wordt aldus beperkt.

De wetgever is ervan uitgegaan dat de aannemers die zij laat mededingen naar overheidsopdrachten voldoende waarborgen bieden inzake solvabiliteit. Bij de toepassing van een regeling inzake overheidsopdrachten op de particuliere bouwsector rijzen echter de volgende vragen:

– heeft het criterium van de erkende aannemer wel zin, aangezien het perfect mogelijk is dat de solvabiliteit van een bouwpromotor veel groter is dan die van een erkende aannemer?

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, modifiée par la loi du 3 mai 1993, ci-après dénommée «loi sur la construction d'habitations», vise à protéger les personnes privées qui achètent des habitations et appartements vendus soit sur plan, soit en cours de construction et pour lesquels l'acheteur ou le maître de l'ouvrage doit effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement de la construction.

L'article 12 de la loi sur la construction d'habitations constitue un élément important de cette protection. Il prévoit en effet un régime de cautionnement particulier en faveur des acheteurs ou maîtres de l'ouvrage:

– les vendeurs ou entrepreneurs qui répondent aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux (les entrepreneurs agréés) peuvent se contenter de constituer un cautionnement de 5% auprès de la Caisse des dépôts et consignations;

– les vendeurs ou entrepreneurs qui ne répondent pas aux conditions de cette loi (les entrepreneurs non agréés) doivent constituer une garantie d'achèvement ou de remboursement de 100% auprès d'un organisme financier.

Cela implique qu'un organisme financier (un établissement de crédit ou une entreprise hypothécaire) s'oblige envers l'acheteur ou le maître de l'ouvrage à avancer les montants nécessaires pour l'achèvement de l'immeuble ou à les rembourser en cas d'insolvabilité du vendeur ou de l'entrepreneur. Le risque économique du vendeur ou du maître de l'ouvrage est ainsi limité.

Le législateur a considéré que les entrepreneurs qu'elle autorise à soumissionner pour des marchés publics offrent des garanties suffisantes en matière de solvabilité. L'application d'un régime relatif aux marchés publics au secteur de la construction privée soulève cependant les questions suivantes:

– le critère de l'entrepreneur agréé a-t-il un sens, étant donné qu'il est parfaitement possible qu'un promoteur immobilier offre plus de garanties de solvabilité qu'un entrepreneur agréé ?

– is deze regeling niet discriminatoir, aangezien niet elke bouwpromotor erkend kan worden als aannemer?

De erkenning van aannemers wordt verleend op basis van drie criteria: het eigen vermogen, de werkreferenties en het aantal werknemers. Bij deze laatste voorwaarde ligt het probleem. De zuiver «financiële» bouwpromotoren die geen aannemers zijn, komen nooit in aanmerking voor een erkenning hoger dan klasse 1, d.i. de klasse waarvoor geen werknemers zijn vereist. De erkenning in die klasse is beperkt tot werken van 5,5 miljoen frank. Wanneer verscheidene werken gelijktijdig uitgevoerd worden, mag het om niet meer dan 27,5 miljoen frank gaan.

Erkenningen voor een hogere klasse veronderstellen de aanwezigheid van werklieden en kaderleden, een aantal dat stijgt in functie van de klasse. Aan deze voorwaarde kunnen de bouwpromotoren niet voldoen: zij hebben immers geen werklieden in dienst, maar besteden het werk uit aan aannemers en onder-aannemers die beschikken over werklieden en materieel.

De huidige regeling is discriminatoir ten opzichte van bouwpromotoren en verstoort de markt. Daarom beoogt dit wetsvoorstel de bouwpromotoren, die geen erkenning kunnen krijgen omdat zij geen werklieden in dienst hebben, ook toegang te geven tot de 5%-waarborgregeling.

Dit is uiteraard niet mogelijk zonder garanties voor de kopers of bouwheren. Daarom wordt het openstellen van het gunstregime van de 5%-waarborg voor de bouwpromotoren gekoppeld aan strenge voorwaarden:

- de bouwpromotor zal zijn activiteit moeten uitoefenen in het kader van een vennootschap voor bouwpromotie;
- deze vennootschap zal moeten voldoen aan voorwaarden inzake solvabiliteit en eigen vermogen;
- een bijzonder gekwalificeerde bedrijfsrevisor zal controleren of deze voorwaarden vervuld zijn en een certificaat afleveren dat als bijlage bij het verslag bedoeld in artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen zal gevoegd worden en tevens zal opgenomen worden in het vennootschapsdossier, zodat derden het gemakkelijk kunnen consulteren.

Aangezien het uitwerken van een beroepsreglementering voor de bouwpromotoren op

– ce régime n'est-il pas discriminatoire, étant donné que tous les promoteurs immobiliers ne peuvent être agréés comme entrepreneur ?

L'agrément en tant qu'entrepreneur est accordée sur la base de trois critères, à savoir l'actif net, les références et le nombre de travailleurs. C'est cette dernière condition qui pose problème. Les promoteurs immobiliers purement «financiers», qui ne sont pas des entrepreneurs, ne peuvent prétendre à une agrément supérieure à la classe 1, à savoir la classe pour laquelle il n'est pas nécessaire d'employer des travailleurs. L'agrément dans cette classe ne donne accès qu'à des travaux ne dépassant pas 5,5 millions de francs. Lorsque plusieurs travaux sont effectués simultanément, le montant des travaux ne peut excéder 27,5 millions de francs.

Pour obtenir une agrément dans une classe supérieure, il faut que l'entreprise compte un nombre déterminé d'ouvriers et de cadres, nombre qui augmente en fonction de la classe. Les promoteurs immobiliers ne peuvent satisfaire à ces conditions, puisqu'ils n'emploient pas d'ouvriers, confiant les travaux à des entrepreneurs et à des sous-traitants qui disposent de main-d'œuvre et de matériel.

La réglementation actuelle est discriminatoire à l'égard des promoteurs immobiliers et fausse le marché. La présente proposition de loi vise dès lors à permettre aux promoteurs immobiliers, qui ne peuvent obtenir d'agrément parce qu'ils n'emploient pas d'ouvriers, de bénéficier également du régime du cautionnement de 5%.

Il va sans dire qu'il convient dès lors de prévoir des garanties pour l'acheteur et le maître de l'ouvrage. C'est pourquoi l'extension du régime de faveur du cautionnement de 5% aux promoteurs immobiliers est subordonnée à des conditions strictes :

- le promoteur immobilier devra exercer son activité dans le cadre d'une société de promotion immobilière ;
- cette société devra répondre à certaines conditions en matière de solvabilité et d'actif net ;
- un réviseur d'entreprises spécialement agréé vérifiera s'il est satisfait à ces conditions et délivrera un certificat, qui sera annexé au rapport visé à l'article 143 du Code des sociétés et versé au dossier de la société, de sorte qu'il puisse être facilement consulté par les tiers.

Étant donné que l'élaboration d'une réglementation professionnelle spécifique pour les promoteurs immo-

grond van de Wet «Verhaegen» (Kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen), zoals gebeurd is voor de vastgoedmakelaars, landmeters en boekhouders, zeer veel tijd vergt, verdient het de voorkeur een regeling - beperkt tot de door de bouwpromotor te verstrekken waarborg - uit te werken in het kader van de Woningbouwwet.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Art. 2

1. Het voorgestelde artikel 12*bis*

De thans bestaande waarborgregeling vervat in artikel 12 van de Woningbouwwet, maakt een onderscheid tussen de erkende en de niet-erkende aannemers. Het voorgestelde artikel 12*bis* wijzigt hieraan niets. De voorgestelde bepaling biedt echter aan de verkopers of aannemers die niet in aanmerking komen voor een erkenning als aannemer de mogelijkheid om onder zeer strikte voorwaarden toch de 5%-waarborg te stellen die geldt voor erkende aannemers.

De Woningbouwwet is van toepassing op koopovereenkomsten en aannemingsovereenkomsten. Op beide soorten overeenkomsten zijn de bestaande en de voorgestelde waarborgregeling van toepassing.

Opdat de verkoper of aannemer het gunstregime van de 5%-waarborg zou kunnen genieten, geldt als basisvereiste dat hij zijn activiteit uitoefent in het kader van een vennootschap voor bouwpromotie. Als zo een vennootschap voldoet aan de vijf in het voorgestelde artikel 12*bis* opgesomde voorwaarden, waarvan er drie juridisch en twee financieel van aard zijn, verkrijgt zij een certificaat. Een vennootschap die dergelijk certificaat bezit, zal dan voor wat betreft de waarborgregeling waarin de Woningbouwwet voorziet, gelijkgesteld worden met een erkende aannemer. De gelijkstelling geldt alleen op het stuk van de waarborg en heeft geen weerslag op andere aangelegenheden, zoals de wetgeving inzake de erkenning van aannemers voor overheidsopdrachten.

Krachtens de eerste voorwaarde moet de vennootschap voor bouwpromotie opgericht zijn in de vorm van een handelsvennootschap met rechtspersoonlijkheid. Onder de in artikel 2, §2, van het Wetboek van Vennootschappen opgesomde vormen is de keuze vrij, met uitzondering evenwel van het Economisch Samenwerkingsverband. Vennootschappen met beperkte en

biliers sur la base de la loi «Verhaegen» (loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services), à l'instar de ce qui a été fait pour les agents immobiliers, les géomètres et les comptables, prendrait beaucoup de temps, il est préférable d'intégrer cette réglementation – qui se limite au cautionnement à fournir par le promoteur immobilier - dans la loi sur la construction d'habitations.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

1. L'article 12*bis* proposé

Le régime de cautionnement en vigueur, prévu par l'article 12 de la loi sur la construction d'habitations, fait une distinction entre les entrepreneurs agréés et les entrepreneurs non agréés. L'article 12*bis* proposé n'y change rien. La disposition proposée offre cependant aux vendeurs ou entrepreneurs qui n'entrent pas en considération pour une agrégation en tant qu'entrepreneur la possibilité de constituer, à des conditions très strictes, le cautionnement de 5% applicable aux entrepreneurs agréés.

La loi sur la construction d'habitations est applicable aux conventions de vente et aux conventions d'entreprise. Le régime de cautionnement existant et le régime de cautionnement proposé sont applicables aux deux types de convention.

La condition de base imposée au vendeur ou à l'entrepreneur pour bénéficier du régime de faveur du cautionnement de 5% est qu'il exerce son activité dans le cadre d'une société de promotion immobilière. Si cette société répond aux cinq conditions énumérées à l'article 12*bis* proposé, dont trois sont de nature juridique et deux de nature financière, elle obtient un certificat. Une société possédant un tel certificat sera alors assimilée à un entrepreneur agréé pour ce qui concerne le régime de cautionnement. L'assimilation ne vaut que pour le cautionnement et n'a pas d'effet à d'autres égards, par exemple en ce qui concerne la législation relative à l'agrégation des entrepreneurs pour les marchés publics.

En vertu de la première condition, la société de promotion immobilière doit avoir adopté la forme d'une société commerciale dotée de la personnalité juridique. Le choix est libre parmi les formes énumérées à l'article 2, § 2, du Code des sociétés, à l'exclusion toutefois du groupement d'intérêt économique. Par conséquent, les sociétés à responsabilité limitée et à res-

met onbeperkte aansprakelijkheid komen bijgevolg in aanmerking. Handelsvennootschappen zonder rechtspersoonlijkheid (tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen) komen niet in aanmerking voor een certificaat.

De vennootschap moet bouwpromotie en het sluiten van de door de woningbouwwet bedoelde overeenkomsten tot doel hebben. Dit hoeft echter niet het enige doel van de vennootschap te zijn. Het doel moet duidelijk vermeld worden in de statuten en bij de inschrijving in het handelsregister.

Krachtens de tweede voorwaarde moet de vennootschap voor bouwpromotie de verplichtingen inzake bekendmaking, opgelegd door het Wetboek van Vennootschappen en enkele bijzondere wetten, naleven. Voor wat betreft de vennootschappenwet gaat het om de neerlegging van de statuten. Voorts zijn er de verplichtingen opgelegd aan handelaars (met inbegrip van de handelsvennootschappen): inschrijving in het handelsregister, een regelmatige boekhouding voeren en een jaarrekening opstellen.

Krachtens de derde voorwaarde moet de vennootschap voor bouwpromotie jaarlijks haar jaarrekening openbaar maken, ook al is dit niet verplicht krachtens het Wetboek van Vennootschappen omwille van de rechtsvorm of de omvang.

Krachtens de vierde voorwaarde moet de vennootschap voor bouwpromotie een solvabiliteitsratio van ten minste 20% bereiken (zie de voorgestelde wijziging van het uitvoeringsbesluit onder artikel 3) en over een minimum eigen vermogen beschikken (zie eveneens de voorgestelde wijziging van het uitvoeringsbesluit).

Om de 5%-waarborgregeling te genieten, moet de vennootschap nog aan een vijfde voorwaarde voldoen en over een certificaat beschikken op de eerste dag van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de koop- of aannemingsovereenkomst wordt ondertekend.

Bovendien moet het certificaat op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst geldig zijn. In geval van een koopovereenkomst, dient het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst (de compromis) in aanmerking genomen te worden.

2. Het voorgestelde artikel 12^{ter}

Indien de vennootschap voor bouwpromotie het gunstregime inzake de waarborg wenst te genieten, moet zij een commissaris aanstellen, ook wanneer het Wetboek van Vennootschappen de vennootschap van deze verplichting ontslaat omwille van haar omvang of rechtsvorm.

ponsabilité illimitée entrent en considération. Par contre, les sociétés commerciales non dotées de la personnalité juridique (les associations commerciales momentanées et les sociétés internes) ne peuvent pas obtenir de certificat.

La société doit avoir pour objet la promotion immobilière et la conclusion des conventions visées par la loi sur la construction d'habitations. Il ne doit toutefois pas s'agir de l'objet unique de la société. L'objet doit être mentionné de manière claire dans les statuts et lors de l'inscription au registre du commerce.

En vertu de la deuxième condition, la société de promotion immobilière est tenue de respecter les obligations en matière de publication prescrites par le Code des sociétés et quelques lois particulières. Pour ce qui concerne la loi sur les sociétés commerciales, il s'agit du dépôt des statuts. Il y a par ailleurs les obligations imposées aux commerçants (en ce compris les sociétés commerciales): inscription au registre du commerce, tenue d'une comptabilité régulière et établissement de comptes annuels.

En vertu de la troisième condition, la société de promotion immobilière est tenue de publier annuellement ses comptes annuels, même si cette obligation n'est pas prescrite par le Code des sociétés, en raison de la forme juridique ou de l'importance de la société en question.

En vertu de la quatrième condition, la société de promotion immobilière doit atteindre un ratio de solvabilité de 20% au moins (voir la modification de l'arrêté d'exécution proposée à l'article 3) et disposer d'un actif net minimum (voir également la modification de l'arrêté d'exécution proposée).

Pour pouvoir bénéficier du système de cautionnement de 5%, la société doit encore répondre à une cinquième condition et disposer d'un certificat, le premier jour du mois précédant celui au cours duquel la convention de vente ou d'entreprise est signée.

De plus, le certificat doit être valable au moment de la signature de la convention. Lorsqu'il s'agit d'une convention de vente, c'est le moment de la signature du compromis de vente qui doit être pris en considération.

2. L'article 12^{ter} proposé

Si elle souhaite bénéficier du régime de faveur en matière de cautionnement, la société de promotion immobilière devra désigner un commissaire, même si le Code des sociétés l'exonère de cette obligation en raison de son importance ou de sa forme juridique.

Deze commissaris vervult twee onlosmakelijk met elkaar verbonden opdrachten. Vooreerst vervult hij de klassieke commissaris-functie, waarin het artikel 142 van het Wetboek van Vennootschappen voorziet (controle van de jaarrekening en het jaarverslag). Daarnaast controleert hij in het kader van de Woningbouwwet of de vennootschap voldoet aan de vijf in het voorgestelde artikel 12*bis*, opgesomde voorwaarden.

Enkel bedrijfsrevisoren kunnen worden belast met deze functie. Een bedrijfsrevisor is namelijk een onafhankelijke deskundige die aan een zeer strenge beroepsreglementering en deontologie is onderworpen.

Op de naleving van al deze regels door de bedrijfsrevisor, wordt toezicht uitgeoefend door het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

Niet iedere bedrijfsrevisor kan echter met de specifieke controle van een vennootschap voor bouwpromotie worden belast. Een bedrijfsrevisor is vertrouwd met het vennootschapsrecht, het boekhoudrecht en de balansanalyse, maar niet noodzakelijk met de wetgeving inzake en de activiteiten van bouwpromotoren. Om die reden wordt een systeem van «erkende bedrijfsrevisoren» ingevoerd, waarbij de controle van vennootschappen voor bouwpromotie uitsluitend aan bedrijfsrevisoren met een bijzondere erkenning mag worden opgedragen.

Een gelijkaardig systeem van erkende bedrijfsrevisoren bestaat reeds lang in andere sectoren, bijvoorbeeld – tot grote tevredenheid van alle betrokkenen – in de financiële sector. Bij kredietinstellingen en beursvennootschappen kunnen enkel bedrijfsrevisoren, die door de Commissie voor het Bank- en Financiewezen daartoe erkend zijn, benoemd worden tot commissaris. Een zelfde regime geldt ook voor de verzekeringsondernemingen en de ziekenfondsen. Het systeem is een belangrijke waarborg voor de consument dat de controle grondig en met kennis van zaken gebeurt.

De commissaris wordt benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders voor wat betreft de vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid. In vennootschappen met onbeperkte aansprakelijkheid zal de algemene vergadering van vennoten hem benoemen.

De voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen met betrekking tot de commissaris worden algemeen van toepassing verklaard op de aanstelling en de opdracht van de commissaris in alle vennootschappen voor bouwpromotie, ongeacht hun rechtsvorm. Het gaat om de voorschriften vervat in de artikelen 130 tot

Ce commissaire accomplira deux missions indissociables. Il exercera tout d'abord la fonction classique de commissaire, instaurée par l'article 143 du Code des sociétés (contrôle des comptes annuels et du rapport annuel). Il vérifiera par ailleurs, dans le cadre de la loi sur la construction d'habitations, si la société satisfait aux cinq conditions énumérées à l'article 12*bis* proposé.

Seuls des réviseurs d'entreprises pourront exercer cette fonction. Un réviseur d'entreprise est en effet un expert indépendant qui est soumis à des règles professionnelles et déontologiques très strictes.

L'Institut des réviseurs d'entreprises veillera à ce que ces règles soient respectées par le réviseur d'entreprises.

Tout réviseur d'entreprises ne pourra toutefois être chargé de contrôler spécifiquement une société de promotion immobilière. Un réviseur d'entreprises peut connaître le droit des sociétés, le droit comptable et l'analyse de bilans mais ne connaît pas nécessairement la législation relative aux promoteurs immobiliers ni leurs activités. Aussi instaurons-nous un système de «réviseurs d'entreprises agréés» dans le cadre duquel seuls des réviseurs d'entreprises disposant d'un agrément spécifique pourront être chargés de contrôler des sociétés de promotion immobilière.

Un système analogue de réviseurs d'entreprises agréés existe depuis longtemps déjà dans d'autres secteurs, par exemple dans le secteur financier, et ce, à la satisfaction de tous les intéressés. C'est ainsi que dans les établissements de crédit et les sociétés de Bourse, seuls les réviseurs d'entreprises agréés à cet effet par la Commission bancaire et financière peuvent être nommés commissaires. Il en va de même dans les compagnies d'assurances et les mutualités. Ce système permet de garantir aux consommateurs que le contrôle est effectué de manière rigoureuse et en connaissance de cause.

Le commissaire sera nommé par l'assemblée générale des actionnaires en ce qui concerne les sociétés à responsabilité limitée. Dans les sociétés à responsabilité illimitée, c'est l'assemblée générale des associés qui le nommera.

Les prescriptions du Code des sociétés relatives aux commissaires sont rendues applicables à la désignation et à la mission du commissaire dans toutes les sociétés de promotion immobilière, quelle que soit leur forme juridique. Il s'agit des prescriptions contenues aux articles 130 à 144 du Code des sociétés.

en met 144 van het Wetboek van Vennootschappen. Zo wordt de commissaris voor een hernieuwbare termijn van drie jaar benoemd.

De vennootschap voor bouwpromotie kan eveneens een plaatsvervangende commissaris aanstellen. Deze zal ingeval van langdurige verhindering van de commissaris de taak van deze laatste waarnemen. De aanstelling van een plaatsvervangende commissaris is een mogelijkheid, geen verplichting. Het voordeel is echter dat de vennootschap in voorkomend geval onmiddellijk over een vervanger beschikt, zonder dat op dat ogenblik de benoemingsprocedure via de algemene vergadering moet worden gevolgd.

De plaatsvervangende commissaris moet eveneens een erkende bedrijfsrevisor zijn.

3. Het voorgestelde artikel 12^{quater}

De bedrijfsrevisor die de controle op vennootschappen voor bouwpromotie wil uitoefenen, moet vooraf over een erkenning beschikken, uitgereikt door het Instituut der Bedrijfsrevisoren, hierna «IBR» genoemd. Om deze erkenning te verkrijgen moet de bedrijfsrevisor lid zijn van het IBR en vijf jaar beroepservaring inzake de controle van handelsvennootschappen hebben. Deze ervaring mag betrekking hebben op handelsvennootschappen uit om het even welke economische sector en hoeft niet noodzakelijk te slaan op handelsvennootschappen die actief zijn in de vastgoedsector.

De ervaring moet betrekking hebben op het uitvoeren van externe controle-opdrachten, maar hoeft niet noodzakelijk te bestaan in het vervullen van de functie van commissaris.

Bovendien moet de bedrijfsrevisor een examen afleggen over de wetgeving en de praktijk inzake de bouwpromotie. Het examen bestaat uit twee grote delen: de wetgeving, meer bepaald de Woningbouwwet en het gemeen recht inzake koop en aanneming en het praktische verloop van een bouwproject.

Het examen wordt afgenomen door een daartoe ingestelde Nederlandstalige en Franstalige examencommissie, waarvan de leden worden benoemd door de minister bevoegd voor de Economie. Beide examencommissies zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van het IBR, vertegenwoordigers van de representatieve beroepsverenigingen van bouwpromotoren en academici gespecialiseerd in het vastgoedrecht.

Er zijn twee representatieve beroepsverenigingen voor bouwpromotoren, met name de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB) en de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

C'est ainsi que le commissaire sera nommé pour une période renouvelable de trois ans.

La société de promotion immobilière pourra également désigner un commissaire suppléant. Celui-ci assumera la tâche du commissaire en cas d'empêchement prolongé de ce dernier. La désignation d'un commissaire suppléant est facultative. Une telle désignation présente toutefois l'avantage que le cas échéant, la société disposera immédiatement d'un remplaçant, sans qu'il faille suivre la procédure de nomination à l'intervention de l'assemblée générale.

Le commissaire suppléant devra également être un réviseur d'entreprises agréé.

3. L'article 12^{quater} proposé

Le réviseur d'entreprises, qui souhaite contrôler une société de promotion immobilière, doit être préalablement agréé par l'Institut des réviseurs d'entreprises (IRE). Pour obtenir cet agrément, le réviseur d'entreprises doit être membre de l'IRE et prouver une expérience professionnelle de cinq ans en matière de contrôle des sociétés commerciales. Cette expérience peut avoir été acquise dans des sociétés commerciales de quelque secteur économique que ce soit et donc pas nécessairement dans des sociétés commerciales du secteur immobilier.

L'expérience doit porter sur l'accomplissement de missions de contrôle externe mais pas nécessairement sur l'exercice de la fonction de commissaire.

Le réviseur d'entreprises doit en outre avoir réussi un examen portant sur la législation et les pratiques de la promotion immobilière. L'examen comprend deux parties: la législation, et plus particulièrement la loi sur la construction d'habitations et le droit commun applicable en matière d'achat et d'entreprise ainsi que dans le cadre du déroulement pratique d'un projet immobilier.

L'examen est organisé par un jury néerlandophone et un jury francophone spécialement constitués à cet effet, jury dont les membres sont nommés par le ministre qui a les affaires économiques dans ses attributions. Les deux jurys sont composés de représentants de l'IRE, de représentants des organisations professionnelles représentatives des promoteurs immobiliers et d'experts scientifiques spécialisés en droit immobilier.

Il existe deux organisations professionnelles représentatives des promoteurs immobiliers, à savoir, la Confédération des immobiliers de Belgique (CIB) et l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI).

De CIB is een nationale beroepsvereniging die open staat voor alle zelfstandigen die op de een of andere manier actief zijn in de vastgoedsector (bouwpromotoren, vastgoedmakelaars, syndici, rentmeesters en vastgoedexperten). De confederatie is geografisch onderverdeeld in een Vlaams, Brussels en Waals Gewest en telt voorts kamers per provincie. Daarnaast is er een indeling in federaties per sector, met name die van de bouwpromotoren, makelaars, syndici en experts. De CIB telt een 2.000-tal leden, die kleine of grote bedrijven zijn.

De BVS daarentegen, richt zich enkel tot bouwpromotoren en heeft een 200-tal leden, die merendeels grote bedrijven zijn. Deze twee verenigingen samen vertegenwoordigen de hele sector.

Elk jaar wordt een examen georganiseerd. Op die manier kan een bedrijfsrevisor die vennootschappen voor bouwpromotie wenst te controleren binnen een redelijke termijn het examen afleggen. Er geldt geen numerus clausus inzake het aantal erkende bedrijfsrevisoren. Het examenreglement wordt vastgesteld door de minister bevoegd voor de Economie.

De bedrijfsrevisoren die slagen voor het examen, verkrijgen de erkenning en worden ingeschreven op de lijst van de erkende bedrijfsrevisoren inzake bouwpromotie. Het gaat om een afzonderlijke lijst, naast de algemene lijst van de bedrijfsrevisoren. Deze lijst wordt bijgehouden door het IBR en zal jaarlijks op twee manieren worden bekend gemaakt: door de opname in het jaarverslag van het IBR en door de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

De erkenning wordt verleend voor onbepaalde duur en geldt bijgevolg in principe voor het leven. In drie gevallen verliest de bedrijfsrevisor zijn erkenning.

Ten eerste vervalt de erkenning van rechtswege wanneer de erkende bedrijfsrevisor gedurende tien jaar geen enkele functie van commissaris uitgeoefend heeft in een vennootschap voor bouwpromotie. Ten tweede kan een bedrijfsrevisor de erkenning verliezen wanneer hij definitief niet meer in staat is zijn functie uit te oefenen. Ten derde kan de bedrijfsrevisor zijn erkenning verliezen wanneer hij een zware fout begaat bij het uitoefenen van zijn controle-opdrachten in een vennootschap voor bouwpromotie.

Volledigheidshalve dient nog vermeld te worden dat de erkende bedrijfsrevisor zijn erkenning ook verliest wanneer hij geen lid meer is van het IBR: om «erkend bedrijfsrevisor» te kunnen zijn, moet de betrokkene uiteraard in de eerste plaats bedrijfsrevisor zijn.

La CIB est une organisation professionnelle nationale, ouverte à tous les travailleurs indépendants qui exercent, d'une manière ou d'une autre, leurs activités dans le secteur immobilier (promoteurs immobiliers, courtiers immobiliers, syndics, gérants et experts immobiliers). La confédération est divisée géographiquement en trois régions: wallonne, bruxelloise et flamande, et elle compte des chambres par province. Elle se subdivise en outre en fédérations sectorielles, à savoir, celles des promoteurs immobiliers, des courtiers, des syndics et des experts. La CIB compte quelque 2 000 membres, petites ou moyennes entreprises.

L'UPSI, par contre, ne s'adresse qu'aux promoteurs immobiliers et compte quelque 200 membres, pour la plupart de grandes entreprises. Ces deux organisations représentent, à elles seules, l'ensemble du secteur.

Un examen est organisé chaque année, afin de permettre à un réviseur d'entreprises désireux de contrôler des sociétés de promotion immobilière de passer l'examen dans un délai raisonnable. Le nombre de réviseurs d'entreprises agréés n'est soumis à aucun numerus clausus. Le règlement de l'examen est fixé par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions.

Les réviseurs d'entreprises qui sont reçus à l'examen obtiennent l'agrément et sont inscrits sur la liste des réviseurs d'entreprises agréés en matière de promotion immobilière. Il s'agit d'une liste distincte de la liste générale des réviseurs d'entreprises. Cette liste est tenue à jour par l'Institut des réviseurs d'entreprises et rendue publique par deux canaux: elle est insérée dans le rapport annuel de l'Institut des réviseurs d'entreprises et elle est publiée au *Moniteur belge*.

L'agrément est accordé pour une durée indéterminée et il est dès lors en principe valable à vie. Le réviseur d'entreprises perd toutefois son agrément dans trois cas.

Primo, l'agrément expire de plein droit lorsque le réviseur d'entreprises agréé n'a pas exercé la fonction de commissaire dans une société de promotion immobilière pendant dix ans. Secundo, un réviseur d'entreprises peut perdre son agrément lorsqu'il est définitivement hors d'état d'exercer sa fonction. Tertio, un réviseur d'entreprises peut perdre son agrément lorsqu'il commet une faute lourde dans l'accomplissement de ses missions de contrôle dans une société de promotion immobilière.

Le souci d'exhaustivité nous oblige encore à préciser que le réviseur d'entreprises agréé perd également son agrément lorsqu'il perd la qualité de membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises: pour pouvoir être «réviseur d'entreprises agréé», une personne doit évidemment être réviseur d'entreprises.

4. Het voorgestelde artikel 12^{quinquies}

De opdracht van de erkende bedrijfsrevisor in een vennootschap voor bouwpromotie is dubbel. Enerzijds vervult hij de taak van commissaris overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen. Die taak behelst de controle van de jaarrekening en het jaarverslag en het opstellen van het verslag bedoeld in artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen. Anderzijds is er de specifieke controle-opdracht in het kader van de Woningbouwwet, waarbij de bedrijfsrevisor moet controleren of de vennootschap voor bouwpromotie voldoet aan de vijf voorwaarden om in aanmerking te komen voor het gunstregime van de 5% waarborg.

Wanneer de vennootschap voor bouwpromotie voldoet aan de vijf voorwaarden, levert de bedrijfsrevisor een certificaat af. Dit certificaat is een afzonderlijk document (een bijkomende vermelding in het verslag bedoeld in artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen dat de bedrijfsrevisor op grond van zijn eerste opdracht opmaakt, volstaat niet). Het certificaat wordt in drie originele exemplaren opgemaakt, met het oog op de drievoudige bekendmaking ervan. Belanghebbenden, zoals kandidaat-kopers, kandidaat-bouwheren en de notaris die belast is met het verlijden van de notariële verkoopakte en moet controleren of de wettelijk voorgeschreven waarborg is verstrekt, kunnen m.a.w. op twee manieren een afschrift van het certificaat verkrijgen): één exemplaar wordt als bijlage gevoegd bij het verslag bedoeld in artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen, dat samen met de jaarrekening openbaar wordt gemaakt (op die manier wordt het certificaat op dezelfde wijze als de jaarrekening openbaar gemaakt, via de Nationale Bank-procedure waarin het Wetboek van Vennootschappen voorziet), het tweede exemplaar wordt neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel, waar het wordt opgenomen in het vennootschapsdossier. Het derde exemplaar wordt samen met het verslag bedoeld in artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen bezorgd aan de algemene vergadering van de vennootschap.

De jaarrekening en het verslag bedoeld in artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen, met als bijlage het certificaat, worden neergelegd in de plaatselijke vestiging van de Nationale Bank. Daarmee wordt bedoeld de vestiging die overeenstemt met de griffie van de rechtbank van koophandel waar het dossier van de vennootschap voor bouwpromotie wordt bijgehouden, dit is de rechtbank van koophandel van het rechtsgebied waarbinnen de vennootschap voor bouwpromotie haar zetel heeft. Elke vennootschap voor bouwpromotie die over een certificaat beschikt moet haar jaarreke-

4. L'article 12^{quinquies} proposé

La tâche que doit accomplir le réviseur d'entreprises agréé dans une société de promotion immobilière est double. D'une part, il exerce la fonction de commissaire conformément au Code des sociétés, ce qui signifie qu'il est chargé du contrôle des comptes annuels et du rapport annuel ainsi que de la rédaction du rapport visé à l'article 143 du Code des sociétés. D'autre part, il s'acquitte de la mission de contrôle spécifique prévue par la loi sur la construction d'habitations, en vertu de laquelle il doit contrôler si la société de promotion immobilière répond aux cinq conditions pour pouvoir prétendre au régime de faveur applicable en matière de constitution d'un cautionnement égal à 5% du prix.

Lorsque la société de promotion immobilière répond aux cinq conditions, le réviseur d'entreprises délivre un certificat. Ce certificat est un document distinct (une mention supplémentaire dans le rapport visé à l'article 143 du Code des sociétés, que le réviseur rédige dans le cadre de sa première mission, ne suffit pas). Le certificat est établi en trois exemplaires originaux, en vue de leur triple publication. Les intéressés, tels que le candidat acquéreur, le candidat maître de l'ouvrage et le notaire chargé de recevoir l'acte de vente notarié et de contrôler si la garantie légale a été fournie, peuvent donc obtenir une copie du certificat par deux voies différentes : un exemplaire est annexé au rapport visé à l'article 143 du Code des sociétés, qui est rendu public en même temps que les comptes annuels (de la sorte, le certificat est rendu public de la même manière que les comptes annuels, par l'intermédiaire de la Banque nationale, selon la procédure qui est prévue dans le Code des sociétés). Le deuxième exemplaire est déposé au greffe du tribunal de commerce, où il est versé au dossier de la société. Quant au troisième exemple, il est joint au rapport visé à l'article 143 du Code des sociétés pour être transmis à l'assemblée générale de la société.

Les comptes annuels et le rapport visé à l'article 143 du Code des sociétés, avec en annexe le certificat, sont déposés au siège local de la Banque nationale. Il y a lieu d'entendre par là le siège situé dans le ressort territorial du tribunal de commerce au greffe duquel est tenu le dossier de la société de promotion immobilière, c'est-à-dire le tribunal de commerce du ressort dans lequel la société de promotion immobilière a son siège. Toute société de promotion immobilière qui dispose d'un certificat est tenue de publier ses comptes annuels et le rapport visé à l'article 143 du Code des sociétés,

ning en verslag bedoeld in artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen openbaar maken, ongeacht haar rechtsvorm en omvang. Elke vestiging van de Nationale Bank (dus niet enkel de plaatselijke zetel waar de neerlegging is gebeurd) kan afschriften afleveren van om het even welke jaarrekening.

Het tweede originele exemplaar van het certificaat wordt neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel waar het vennootschapsdossier wordt bijgehouden. Het wordt daar in het vennootschapsdossier opgenomen.

Beide certificaten moeten op hetzelfde ogenblik bekend gemaakt worden.

Een certificaat is geldig gedurende achttien maanden, een periode die ingaat op de dag dat de bedrijfsrevisor het certificaat ondertekent. Deze geldigheidsduur wordt uitdrukkelijk op het certificaat vermeld, onder meer door het opnemen van de einddatum.

Het certificaat moet geldig zijn op het ogenblik dat de koop- of aannemingsovereenkomst gesloten wordt

(voor een koopovereenkomst is dit de datum van de onderhandse overeenkomst - zie hoger). Indien de vennootschap na het sluiten van de overeenkomst niet meer aan de vijf voorwaarden beantwoordt en zij bijgevolg haar certificaat verliest, zal dit geen invloed hebben op de voordien gesloten overeenkomsten.

Art. 3

De vennootschap voor bouwpromotie moet aan twee financiële vereisten voldoen (zie hoger):

1. de vennootschap voor bouwpromotie moet voor eerst een solvabiliteitsratio van 20 % bereiken. Het eigen vermogen moet minstens 1/5 van het totaal vermogen van de vennootschap voor bouwpromotie uitmaken. Het eigen vermogen is de som van de eerste zes rubrieken van de passiefzijde van de balans (I. Kapitaal, II. Uitgiftepremies, III. Herwaarderingsmeerwaarden, IV. Reserves, V. Overgedragen winst of verlies, VI. Kapitaalsubsidies). Het totaal vermogen is de som van alle rubrieken (10) van de passiefzijde van de balans. Dit stemt overeen met het balanstotaal;

2. de vennootschap voor bouwpromotie moet over een minimum eigen vermogen beschikken, bepaald in functie van de totale bouwwaarde van de tijdens het laatste boekjaar gelijktijdig uitgevoerde werken. Met bouwwaarde wordt bedoeld de totale kostprijs van de opgerichte constructies, exclusief BTW, zoals die blijkt uit de inkomende facturen.

Er wordt een indeling gemaakt in zeven categorieën. Per opeenvolgende categorie neemt de bouwwaarde

quelles que soient sa forme juridique et son importance. Chaque siège de la Banque nationale (donc pas uniquement le siège local où a eu lieu le dépôt) peut délivrer des copies des comptes annuels de n'importe quelle société de promotion immobilière.

Le deuxième exemplaire original du certificat est déposé au greffe du tribunal de commerce où est tenu le dossier de la société. Le certificat y est versé au dossier de la société.

Les deux certificats doivent être publiés simultanément.

Le certificat est valable pour une période de dix-huit mois, à dater du jour où le réviseur d'entreprises signe le certificat. Cette période de validité est mentionnée explicitement sur le certificat, notamment en y inscrivant la date limite.

Le certificat doit être valable au moment de la conclusion de la convention de vente ou d'entreprise (lorsqu'il s'agit d'une convention de vente, il s'agit de la date de la signature du compromis de vente – voir *supra*). Si la société ne répond plus au cinq conditions après la conclusion de la convention et si elle perd dès lors son certificat, cela n'aura pas d'incidence sur la convention signée précédemment.

Art. 3

La société de promotion immobilière doit répondre à deux conditions financières (voir *supra*).

1. la société de promotion immobilière doit tout d'abord atteindre un ratio de solvabilité de 20%. L'actif net doit représenter 1/5 au moins du passif total de la société de promotion immobilière. Les capitaux propres sont la somme des six premières rubriques du passif du bilan (I. Capital, II. Primes d'émission, III. Plus-values de réévaluation, IV. Réserves, V. Bénéfice ou perte reporté, VI. Subsidies en capital). Le passif total est la somme de toutes les rubriques (10) du passif du bilan. Cette somme correspond au total du bilan ;

2. la société de promotion immobilière doit disposer d'un actif net minimum, déterminé en fonction de la valeur totale de construction des travaux exécutés simultanément au cours du dernier exercice. Par valeur de construction, il y a lieu d'entendre le coût global des constructions érigées, à l'exclusion de la T.V.A., tel qu'il ressort des factures d'entrée.

Une classification comportant sept catégories est prévue. Pour chacune des catégories successives, la

toe en bijgevolg ook het voorgeschreven minimum eigen vermogen. De bedragen kunnen om de vijf jaar aangepast worden bij ministerieel besluit, op basis van de schommelingen van het ABEX-indexcijfer, dit is de index van de bouwkostprijs die twee maal per jaar wordt vastgesteld door de Associatie van Belgische Experten.

Deze bedragen zijn identiek aan de bedragen die gelden voor de erkende aannemers en gelden voor alle vennootschappen voor bouwpromotie, ongeacht hun rechtsvorm. Daarmee wijkt deze vereiste af van het Wetboek van Vennootschappen, dat wel een onderscheid maakt naargelang van de rechtsvorm en het bovendien alleen over minimumkapitaal heeft, niet over het minimum eigen vermogen. De omvang van de onderneming speelt evenmin een rol.

Voor de laagste categorie wordt een minimum eigen vermogen van 2.550.000 BEF opgelegd. Aldus wordt rekening gehouden met het voorgeschreven minimumkapitaal voor de naamloze vennootschap dat vanaf 1 januari 2002 minimum 62.000 EURO (2.501.074 BEF) moet bedragen.

Aimé DESIMPEL (VLD)

valeur de construction augmente et, dès lors aussi, l'actif net minimum exigé. Les montants peuvent être adaptés tous les cinq ans par arrêté ministériel, en fonction des fluctuations de l'indice ABEX, c'est-à-dire de l'indice du coût de construction qui est fixé deux fois par an par l'Association des experts belges.

Ces montants sont identiques à ceux qui valent pour les entrepreneurs agréés et valent pour toutes les sociétés de promotion immobilière, quelle que soit leur forme juridique. Cette condition déroge donc au prescrit du Code des sociétés, qui établit une distinction selon la forme juridique et prévoit seulement un capital minimum, et non un actif net minimum. L'importance de l'entreprise n'a pas non plus d'incidence.

Pour la dernière catégorie, l'actif net ne peut être inférieur à 2 550 000 francs. Il est ainsi tenu compte du capital minimum prescrit pour la société anonyme, qui, à partir du 1^{er} janvier 2002, devra atteindre 62 000 euros (2 501 074 francs).

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aankoop zijnde woningen, worden de artikelen 12*bis* tot en met 12*quinquies* ingevoegd, luidende:

«Art. 12*bis*. In afwijking van artikel 12 kan de verkoper of aannemer die niet voldoet aan de voorwaarden van de wet van 20 maart 1991 houdende de erkenning der aannemers van werken, maar die zijn activiteit uitoefent in het kader van een vennootschap voor bouwpromotie, toch de waarborg stellen als bepaald in artikel 12, eerste lid, op voorwaarde dat de betrokken vennootschap voor bouwpromotie, uiterlijk op de eerste dag van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de in artikel 1 bedoelde overeenkomst ondertekend wordt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° zij is opgericht in de rechtsvorm van een handelsvennootschap met rechtspersoonlijkheid, in overeenstemming met artikel 2, §2, van het Wetboek van Vennootschappen, met uitsluiting van het Economisch Samenwerkingsverband;

2° zij leeft alle verplichtingen na die het Wetboek van Vennootschappen en de bijzondere wetten voorschrijven inzake bekendmaking, inzonderheid inzake de neerlegging van de statuten en de inschrijving in het handelsregister;

3° zij maakt, ongeacht haar omvang of haar rechtsvorm, jaarlijks haar jaarrekening openbaar, door neerlegging ervan in de vestiging van de Nationale Bank die overeenstemt met de griffie van de rechtbank van koophandel waar het dossier van de vennootschap wordt bijgehouden;

4° zij voldoet aan de financiële voorwaarden inzake solvabiliteit en minimum eigen vermogen die de Koning vaststelt;

5° zij beschikt over het in artikel 12*quinquies* bedoelde certificaat.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, sont insérés les articles 12*bis* à 12*quinquies*, libellés comme suit:

«Art. 12*bis*. — Par dérogation à l'article 12, le vendeur ou l'entrepreneur qui ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux, mais qui exerce son activité dans le cadre d'une société de promotion immobilière, peut néanmoins constituer le cautionnement prévu à l'article 12, alinéa 1^{er}, à condition que la société de promotion immobilière concernée réponde, au plus tard le premier jour du mois précédant celui au cours duquel la convention visée à l'article 1^{er} est signée, aux conditions suivantes:

1°. avoir été constituée sous la forme d'une société commerciale dotée de la personnalité morale, conformément à l'article 2, § 2, du Code des sociétés, à l'exclusion du groupement d'intérêt économique ;

2°. respecter toutes les obligations prescrites par le Code des sociétés et par les lois particulières, notamment en ce qui concerne le dépôt des statuts et l'inscription au registre du commerce;

3°. publier annuellement, quelle que soit son importance ou sa forme juridique, ses comptes annuels par dépôt de ceux-ci au siège de la Banque nationale situé dans le ressort territorial du tribunal de commerce au greffe duquel est tenu le dossier de la société;

4°. répondre aux conditions financières fixées par le Roi en matière de solvabilité et d'actif net minimum;

5°. disposer du certificat prévu à l'article 12*quinquies*.

Art. 12^{ter}. De in artikel 12^{bis} bedoelde vennootschap voor bouwpromotie die de waarborg vermeld in artikel 12, eerste lid, wenst te stellen, moet, ongeacht de omvang of de rechtsvorm, een commissaris aanstellen.

De bepalingen van boek IV, titel VII, hoofdstuk I, van het Wetboek van Vennootschappen, zijn van toepassing op deze commissaris.

Ingeval van langdurige verhindering van de commissaris kan de vennootschap voor bouwpromotie tevens een plaatsvervangende commissaris aanstellen. De voorschriften van dit artikel en de artikelen 12^{quater} en 12^{quinquies}, zijn van toepassing op deze plaatsvervanger.

Art. 12^{quater}. Het Instituut der Bedrijfsrevisoren verleent de erkenning die vereist is om de functie van commissaris bij een vennootschap voor bouwpromotie uit te oefenen. De erkenningsvoorwaarden zijn:

1° lid zijn van het Instituut der Bedrijfsrevisoren;

2° gedurende ten minste vijf jaar een beroeps-werkzaamheid uitgeoefend hebben waarbij de kandidaat ervaring heeft opgedaan inzake het organiseren en uitvoeren van externe controle-opdrachten in handelsvennootschappen;

3° geslaagd zijn voor het examen over de elementaire kennis van de juridische en de praktische aspecten van de bouwpromotie.

Het in het vorige lid bedoelde examen wordt afgenomen door een examencommissie waarvan de leden worden benoemd door de minister die de Economie onder zijn bevoegdheid heeft en die bestaat uit vertegenwoordigers van het Instituut der Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigers van de representatieve beroepsverenigingen van bouwpromotoren en wetenschappelijke deskundigen inzake vastgoedrecht.

Het examen wordt jaarlijks georganiseerd.

Het examenreglement wordt uitgevaardigd door de minister die de Economie onder zijn bevoegdheid heeft, na raadpleging van het Instituut der Bedrijfsrevisoren en van de representatieve beroepsverenigingen van bouwpromotoren.

De erkenning wordt verleend voor onbepaalde duur. Zij vervalt van rechtswege wanneer de erkende bedrijfsrevisor tien jaar lang geen functie van commissaris heeft uitgeoefend in een vennootschap voor bouwpromotie. Het Instituut der Bedrijfsrevisoren kan de er-

Art. 12^{ter}. - La société de promotion immobilière visée à l'article 12^{bis} souhaitant constituer le cautionnement visé à l'article 12, alinéa 1^{er}, est tenue, quelle que soit son importance ou sa forme juridique, de désigner un commissaire.

Les dispositions prévues par le livre IV, titre VII, chapitre I^{er} du Code des sociétés sont applicables à ce commissaire.

En cas d'empêchement prolongé du commissaire, la société de promotion immobilière peut également désigner un commissaire suppléant. Les dispositions du présent article et des articles 12^{quater} et 12^{quinquies} sont applicables à ce suppléant.

Art. 12^{quater}. - L'Institut des réviseurs d'entreprises accorde l'agrément qui est requis pour exercer la fonction de commissaire dans une société de promotion immobilière. Les conditions d'agrément sont les suivantes :

1° être membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises;

2° avoir exercé pendant cinq ans au moins une activité professionnelle dans le cadre de laquelle le candidat a acquis de l'expérience en ce qui concerne l'organisation et l'accomplissement de missions de contrôle externe dans des sociétés commerciales;

3° avoir réussi l'examen portant sur la connaissance élémentaire des aspects juridiques et pratiques de la promotion immobilière.

Le jury de l'examen visé à l'alinéa précédent est nommé par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions et est composé de représentants de l'Institut des réviseurs d'entreprises, de représentants des organisations professionnelles représentatives des promoteurs immobiliers et d'experts scientifiques en matière de droit immobilier.

Cet examen est organisé chaque année.

Le règlement de l'examen est établi par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, après consultation des réviseurs d'entreprises et des organisations professionnelles représentatives des promoteurs immobiliers.

L'agrément est accordé pour une durée indéterminée. Il devient caduc de plein droit si le réviseur d'entreprises agréé n'a pas exercé pendant dix ans la fonction de commissaire dans une société de promotion immobilière. L'Institut des réviseurs d'entreprises peut

kenning herroepen wanneer de erkende bedrijfsrevisor definitief niet meer in staat is zijn functie uit te oefenen of indien hij zware fouten begaat bij de uitoefening van zijn controle-opdrachten in vennootschappen voor bouwpromotie.

Het Instituut der Bedrijfsrevisoren houdt een afzonderlijke lijst bij van de bedrijfsrevisoren die erkend zijn voor de controle van vennootschappen voor bouwpromotie. Deze lijst wordt jaarlijks bekend gemaakt in het jaarverslag van het Instituut der Bedrijfsrevisoren en in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 12quinquies - De commissaris van de vennootschap voor bouwpromotie is belast met de controle op de jaarrekening op de wijze vermeld in boek IV, titel VII, hoofdstuk II, van het Wetboek van Vennootschappen.

Bovendien controleert de commissaris of de vennootschap voor bouwpromotie voldoet aan de door artikel 12bis en de door de Koning opgelegde juridische en financiële vereisten.

Wanneer de gecontroleerde vennootschap aan alle juridische en financiële vereisten voldoet, bevestigt de commissaris dit in een certificaat waarvan hij drie originele exemplaren aflevert.

Het eerste origineel exemplaar van dit certificaat voegt hij als bijlage aan het verslag bedoeld in artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen, dat hij bezorgt aan de algemene vergadering van de vennootschap.

Het tweede origineel exemplaar wordt, samen met het verslag bedoeld in artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen, neergelegd in de vestiging van de Nationale Bank die overeenstemt met de griffie van de rechtbank van koophandel waar het dossier van de betrokken vennootschap wordt bijgehouden.

Het derde origineel exemplaar van het certificaat wordt neergelegd ter griffie van rechtbank van koophandel vermeld in het vorige lid. Het certificaat wordt opgenomen in het vennootschapsdossier.

Het door de commissaris uitgereikte certificaat dat tijdig werd neergelegd in de plaatselijke vestiging van de Nationale Bank en ter griffie van de rechtbank van koophandel vermeld in het vijfde lid, is geldig gedurende een termijn van achttien maanden. Deze termijn gaat in op de dag dat de commissaris het certificaat ondertekent en wordt uitdrukkelijk op het certificaat vermeld.»

Art. 3

In het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, wordt een artikel 4bis ingevoegd, luidende:

retirer l'agrément si le réviseur d'entreprises agréé n'est définitivement plus en mesure d'exercer sa fonction ou s'il a commis des fautes graves dans l'accomplissement de ses missions de contrôle dans des sociétés de promotion immobilière.

L'Institut des réviseurs d'entreprises tient une liste distincte des réviseurs qui sont agréés pour le contrôle des sociétés de promotion immobilière. Cette liste est publiée chaque année dans le rapport annuel de l'Institut des réviseurs d'entreprises et au *Moniteur belge*.

Art. 12quinquies. - Le commissaire de la société de promotion immobilière est chargé du contrôle des comptes annuels selon les modalités prévues au livre IV, titre VII, chapitre II, du Code des sociétés.

Le commissaire contrôle en outre si la société de promotion immobilière répond aux conditions juridiques et financières fixées par l'article 12bis et par le Roi.

Lorsque la société contrôlée répond à toutes les conditions juridiques et financières, le commissaire atteste qu'il en est ainsi dans un certificat délivré en trois exemplaires originaux.

Le premier exemplaire original de ce certificat est annexé au rapport visé à l'article 143 du Code des sociétés, qui est transmis à l'assemblée générale de la société.

Le deuxième exemplaire original est déposé, avec le rapport visé à l'article 143 du Code des sociétés, au siège de la Banque nationale situé dans le ressort territorial du tribunal de commerce au greffe duquel est tenu le dossier de la société.

Le troisième exemplaire original du certificat est déposé au greffe du tribunal de commerce visé à l'alinéa précédent. Le certificat est versé au dossier de la société.

Le certificat délivré par le commissaire, qui a été déposé dans les délais au siège local de la Banque nationale et au greffe du tribunal de commerce visé à l'alinéa 5, est valable pour une période de dix-huit mois. Ce délai commence à courir le jour où le commissaire signe le certificat. Le certificat mentionne expressément cette période de validité. ».

Art. 3

Un article 4bis, libellé comme suit, est inséré dans l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations à construire ou en voie de construction:

«Art. 4bis. — De voorwaarden inzake financiële draagkracht, zoals bepaald in artikel 12bis, 4°, van dezelfde wet, worden vastgesteld als volgt:

1° de vennootschap voor bouwpromotie dient op het einde van het boekjaar een solvabiliteitsratio te bereiken van ten minste 20 %. Deze ratio wordt als volgt berekend : (eigen vermogen/totaal vermogen) x 100;

2°. de vennootschap voor bouwpromotie dient op het einde van het boekjaar te beschikken over een minimaal eigen vermogen, dat bepaald wordt in functie van de totale bouwwaarde van de werken die gelijktijdig tijdens dit boekjaar werden uitgevoerd.

Het eigen vermogen is de som van de eerste zes rubrieken van de passiefzijde van de balans, opge maakt overeenkomstig het schema dat opgenomen is in artikel 88 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen.

Dit minimaal eigen vermogen bedraagt, in EUR:

- 62.000 voor een totale bouwwaarde van 2.200.000
- 85.000 voor een totale bouwwaarde van 4.000.000
- 150.000 voor een totale bouwwaarde van 7.000.000
- 308.000 voor een totale bouwwaarde van 14.500.000
- 550.000 voor een totale bouwwaarde van 26.000.000
- 895.000 voor een totale bouwwaarde van 43.000.000
- 1.800.000 voor een totale bouwwaarde van 260.000.000

Met bouwwaarde wordt bedoeld, de totale kostprijs van de opgerichte constructies, exclusief BTW, zoals die blijkt uit de inkomende facturen die betrekking hebben op de uitgevoerde werken.

Voornoemde bedragen kunnen om de vijf jaar door de minister bevoegd voor de Economie worden aangepast op basis van de schommelingen van het ABEX-indexcijfer en afgerond naar het hogere duizendtal.>>.

15 juni 2001

Aimé DESIMPEL (VLD)

«Art. 4bis. — Les conditions relatives à la capacité financière, prévues à l'article 12bis, 4°, de la même loi, sont fixées comme suit:

1° à la fin de l'exercice, la société de promotion immobilière doit atteindre un ratio de solvabilité de 20% au moins. Ce ratio se calcule comme suit: (actif net/passif total) x 100

2° à la fin de l'exercice, la société de promotion immobilière doit disposer d'un actif net minimum, déterminé en fonction de la valeur totale de construction des travaux effectués simultanément au cours de ce même exercice.

L'actif net correspond à la somme des six premières rubriques figurant au passif du bilan, établi conformément au schéma repris à l'article 88 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

Cet actif net s'élève, en euros:

- à 62 000 pour une valeur totale de construction de 2 200 000
- à 85 000 pour une valeur totale de construction de 4 000 000
- à 150 000 pour une valeur totale de construction de 7 000 000
- à 308 000 pour une valeur totale de construction de 14 000 000
- à 550 000 pour une valeur totale de construction de 26 000 000
- à 895 000 pour une valeur totale de construction de 43 000 000
- à 1 800 000 pour une valeur totale de construction de 260 000 000.

La valeur de construction est le coût total des constructions érigées, hors TVA, tel qu'il ressort des factures d'entrée concernant les travaux effectués.

Les montants précités sont adaptés tous les cinq ans par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, sur la base des fluctuations de l'indice ABEX et arrondis au millier supérieur. ».

15 juin 200