

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

\_\_\_\_\_  
BUITENGEWONE ZITTING 2014

25 september 2014

**WETSVOORSTEL**

**tot wijziging van de regelgeving inzake  
de zekerheid tot voltooiing van werken  
voor erkende aannemers  
en andere personen dan  
erkende aannemers**

(ingediend door mevrouw Leen Dierick c.s.)  
\_\_\_\_\_

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

\_\_\_\_\_  
SESSION EXTRAORDINAIRE 2014

25 septembre 2014

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant la réglementation concernant  
la garantie d'achèvement de travaux  
exécutés par des entrepreneurs agréés  
et par des personnes autres que  
des entrepreneurs agréés**

(déposée par Mme Leen Dierick et consorts)  
\_\_\_\_\_

**SAMENVATTING**  
\_\_\_\_\_

*Dit wetsvoorstel strekt ertoe het systeem waarbij een aannemer zich borg stelt voor het voltooiën van zijn werkzaamheden efficiënter te maken.*

*Voortaan moet zowel de erkende als de niet-erkende aannemer voorzien in een borgstelling bij een kredietinstelling of een borgstellingskas. Dit bedrag waarborgt terugbetaling tot op het moment van de voorlopige oplevering van de werken en waarborgt de voltooiing tot de definitieve oplevering.*

*Anderzijds wordt de procedure inzake de vrijgave van de borg aangepast teneinde de rechtszekerheid te vrijwaren.*

**RÉSUMÉ**  
\_\_\_\_\_

*Cette proposition de loi vise à accroître l'efficacité du système par lequel un entrepreneur se porte garant de l'achèvement de ses travaux.*

*Désormais, tant les entrepreneurs agréés que les entrepreneurs non agréés doivent constituer un cautionnement auprès d'un établissement de crédit ou d'une caisse de cautionnement. Ce montant garantit le remboursement jusqu'au moment de la réception provisoire des travaux et garantit leur achèvement jusqu'à la réception définitive.*

*D'autre part, la procédure de libération de la caution est adaptée afin de garantir la sécurité juridique.*

|             |   |                                                                         |
|-------------|---|-------------------------------------------------------------------------|
| N-VA        | : | Nieuw-Vlaamse Alliantie                                                 |
| PS          | : | Parti Socialiste                                                        |
| MR          | : | Mouvement Réformateur                                                   |
| CD&V        | : | Christen-Democratisch en Vlaams                                         |
| Open Vld    | : | Open Vlaamse liberalen en democraten                                    |
| sp.a        | : | socialistische partij anders                                            |
| Ecolo-Groen | : | Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen |
| cdH         | : | centre démocrate Humaniste                                              |
| VB          | : | Vlaams Belang                                                           |
| PTB-GOI     | : | Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture                       |
| FDF         | : | Fédéralistes Démocrates Francophones                                    |
| PP          | : | Parti Populaire                                                         |

*Afkortingen bij de nummering van de publicaties:*

|                  |                                                                                                                                           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOC 54 0000/000: | Parlementair document van de 54 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer                                                  |
| QRVA:            | Schriftelijke Vragen en Antwoorden                                                                                                        |
| CRIV:            | Voorlopige versie van het Integraal Verslag                                                                                               |
| CRABV:           | Beknopt Verslag                                                                                                                           |
| CRIV:            | Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) |
| PLEN:            | Plenum                                                                                                                                    |
| COM:             | Commissievergadering                                                                                                                      |
| MOT:             | Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)                                                                               |

*Abréviations dans la numérotation des publications:*

|                  |                                                                                                                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOC 54 0000/000: | Document parlementaire de la 54 <sup>e</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif                                                     |
| QRVA:            | Questions et Réponses écrites                                                                                                                         |
| CRIV:            | Version Provisoire du Compte Rendu intégral                                                                                                           |
| CRABV:           | Compte Rendu Analytique                                                                                                                               |
| CRIV:            | Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) |
| PLEN:            | Séance plénière                                                                                                                                       |
| COM:             | Réunion de commission                                                                                                                                 |
| MOT:             | Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier 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 : publicaties@dekamer.be

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

*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  
courriel : publications@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit voorstel neemt de tekst over van voorstel DOC 53 2072/001.

De wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen regelt de contractuele relatie tussen opdrachtgevers en aannemers van bepaalde bouwwerken (de zogenaamde “Wet-Breyne”)<sup>1</sup>.

Artikel 12 van deze wet bepaalt in een systeem van zekerheidstelling opdat de verkoper/aannemer de werken volledig zou voltooien. In het artikel wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds een erkend aannemer en anderzijds andere personen die deze erkenning niet genieten.

Voor de erkende aannemer voorziet de wet van 9 juli 1971 (en het uitvoeringsbesluit) dat de erkende aannemer een waarborg ter waarde van 5 % van de werken op een rekening bij de Deposito- en Consignatierekening stort<sup>2</sup>. Bovendien is de recente rechtsleer van oordeel dat deze zekerheid slechts slaat op 5 % van de prijs van het individuele appartement<sup>3</sup>.

De oplevering gebeurt in twee fasen, de voorlopige en de definitieve oplevering. Tussen deze twee fasen zit er een termijn van minstens een jaar<sup>4</sup>. De waarborg wordt vrijgegeven bij helften, de eerste helft bij de voorlopige oplevering en de tweede helft bij de definitieve oplevering<sup>5</sup>. Op deze wijze zou de koper/opdrachtgever voldoende waarborgen moeten hebben dat de aannemer zijn werkzaamheden volledig voltooit. In de praktijk blijkt echter dat de bouwheer met deze 5 %-waarborg onvoldoende beschermd is in geval van faillissement van de erkende aannemer.

<sup>1</sup> *Belgisch Staatsblad* van 11 september 1971.

<sup>2</sup> Art. 3 van 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 de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

<sup>3</sup> S. MAES, “Wet Breyne: knelpunten bij de toepassing”, *NJW*, nr. 175, 30 januari 2008, blz. 62.

<sup>4</sup> Art. 9 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

<sup>5</sup> Art. 3 van 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 de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition reprend le texte de la proposition DOC 53 2072/001.

La loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (appelée la “loi Breyne”) règle les relations contractuelles entre les maîtres de l'ouvrage et les entrepreneurs de certains travaux<sup>1</sup>.

L'article 12 de cette loi prévoit un système de cautionnement visant à garantir le parfait achèvement des travaux par le vendeur/l'entrepreneur. Cet article établit une distinction entre, d'une part, l'entrepreneur agréé et, d'autre part, d'autres personnes non agréées.

Pour l'entrepreneur agréé, la loi du 9 juillet 1971 (et l'arrêté d'exécution) prévoit la constitution d'un cautionnement à hauteur de 5 % de la valeur des travaux auprès de la Caisse des dépôts et consignations<sup>2</sup>. De plus, selon la doctrine récente, le montant du cautionnement ne s'élève qu'à 5 % du prix de l'appartement individuel<sup>3</sup>.

La réception s'effectue en deux phases: la réception provisoire et la réception définitive. Entre ces deux phases, il s'écoule au minimum un an<sup>4</sup>. Le cautionnement est libéré par moitiés, la première à la réception provisoire et la seconde à la réception définitive<sup>5</sup>. L'acheteur/le maître de l'ouvrage bénéficie ainsi de garanties suffisantes que l'entrepreneur achèvera les travaux. En pratique, il s'avère toutefois que le maître de l'ouvrage n'est pas suffisamment protégé par ce cautionnement de 5 % en cas de faillite de l'entrepreneur agréé.

<sup>1</sup> *Moniteur belge* du 11 septembre 1971.

<sup>2</sup> Art. 3 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

<sup>3</sup> S. MAES, “Wet Breyne: knelpunten bij de toepassing”, *NJW*, n° 75, 30 janvier 2008, p. 62.

<sup>4</sup> Art. 9 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

<sup>5</sup> Art. 3 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Voor personen die niet de hoedanigheid van erkend aannemer krachtens de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken genieten (bijvoorbeeld een bouwpromotor) bepaalt de wet van 9 juli 1971 (en het uitvoeringsbesluit) dat er een borgstelling door een kredietinstelling of borgstellingskas moet gebeuren. Deze verbintenis eindigt echter reeds bij de voorlopige oplevering van het gebouw en niet bij de definitieve oplevering<sup>6</sup>.

De voorlopige oplevering van het gebouw stelt de beëindiging van de werken vast waarbij in een proces-verbaal de eventuele gebreken en opmerkingen worden vastgesteld. De voorlopige oplevering voorziet meestal in een proeftermijn en in een termijn voor de aannemer om de vastgestelde gebreken te verhelpen.

Het probleem hierbij is het volgende: er kunnen bij de voorlopige oplevering nog diverse gebreken worden vastgesteld. Aangezien de verbintenis van de borg (kredietinstelling of borgstellingskas) bij de voorlopige oplevering vervalt, beschikt de opdrachtgever over weinig mogelijkheden om de afwerking volgens het proces-verbaal af te dwingen van de bouwpromotor. De enige mogelijkheid bestaat erin een rechtszaak aan te spannen, een weinig efficiënte en bemoeiigende situatie gezien de duurtijd van het gerechtelijk verloop en de hiermee gepaard gaande kosten.

Het concrete probleem hierbij schuilt in artikel 4, *in fine*, van 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 de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen<sup>7</sup>. Het laatste lid bepaalt het volgende: "De verbintenis van de borg eindigt bij de voorlopige oplevering der werken".

Om in een betere bescherming te voorzien voor de koper/opdrachtgever van het bouwwerk wordt bepaald dat de verbintenis van de borg slechts eindigt bij de definitieve oplevering van de werken. Op deze wijze heeft de koper/opdrachtgever een effectieve zekerheid ten aanzien van de borg indien de verkoper/aannemer niet aan zijn verbintenissen voldoet om het gebouw volledig af te werken zoals overeengekomen. Om de kostprijs van deze borgstelling beperkt te houden wordt de aannemer slechts een terugbetalingswaarborg opgelegd tot op het moment van de voorlopige oplevering. Deze borgstelling zorgt ervoor dat de kredietinstelling of de Borgstellingskas hoofdelijk borg staat met de aannemer voor de terugbetaling van de reeds betaalde

Pour les autres personnes qui n'ont pas la qualité d'entrepreneur agréé au sens de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux (par exemple un promoteur immobilier), la loi du 9 juillet 1971 (et l'arrêté d'exécution) impose un cautionnement par un établissement de crédit ou une caisse de cautionnement. L'engagement expire néanmoins à la réception provisoire du bâtiment et non à la réception définitive<sup>6</sup>.

La réception provisoire du bâtiment sert à constater l'achèvement des travaux et à consigner les éventuels vices et remarques dans un procès-verbal. La réception provisoire prévoit généralement une période d'essai et un délai permettant à l'entrepreneur de remédier aux vices constatés.

À cet égard, le problème suivant se pose: différents vices peuvent encore être constatés au moment de la réception provisoire. Étant donné que l'engagement de la caution (établissement de crédit ou caisse de cautionnement) expire à la réception provisoire, le maître de l'ouvrage dispose de peu de moyens pour contraindre le promoteur immobilier à achever les travaux conformément aux remarques consignées dans le procès-verbal. Sa seule possibilité est d'intenter un procès, mais cette solution est peu efficace et peu recommandable étant donné la durée et le coût d'une action en justice.

Le nœud du problème réside dans la formulation de l'article 4, *in fine*, de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction<sup>7</sup> dont le dernier alinéa stipule que "L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire des travaux".

Pour garantir une meilleure protection de l'acheteur/du maître de l'ouvrage, la présente proposition de loi dispose que l'engagement de la caution ne prend fin qu'à la réception définitive des travaux. L'acheteur/le maître de l'ouvrage disposera ainsi d'une garantie effective à l'égard de la caution au cas où le vendeur/l'entrepreneur ne respecterait pas son engagement de parfait achèvement du bâtiment comme convenu. Afin de limiter le coût de ce cautionnement, il n'est imposé à l'entrepreneur qu'une garantie de remboursement jusqu'à la réception provisoire. Ce cautionnement implique que l'établissement de crédit ou la caisse de cautionnement se porte caution solidaire avec l'entrepreneur pour le remboursement des montants déjà payés par

<sup>6</sup> Art. 4, *in fine* van 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 de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

<sup>7</sup> *Belgisch Staatsblad* van 4 november 1971.

<sup>6</sup> Art. 4, *in fine*, de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

<sup>7</sup> *Moniteur belge* du 4 novembre 1971.

bedragen van de bouwheer indien het contract wordt ontbonden door de schuld van de aannemer. Wat betreft de periode tussen de voorlopige en de definitieve oplevering wordt voorzien in een voltooiingswaarborg. Deze borgstelling komt erop neer dat de kredietinstelling of de Borgstellingskas en de aannemer hoofdelijk borg staan voor de kosten van de afwerking van het gebouw indien de aannemer niet aan zijn verplichtingen ter zake voldoet.

Deze visie wordt uitdrukkelijk gesteund in de rechtsleer: “De wetgever zou ter zake, zoals eerder aangehaald, beter opteren voor een gemengd systeem waarbij de aannemer voor het eerste deel van de werken een terugbetalingswaarborg zou stellen en voor het tweede deel een voltooiingswaarborg.”<sup>8</sup>

Daarnaast wordt gesteld dat zowel de erkende als de niet-erkende aannemers een borgstelling moeten vragen bij een kredietinstelling of een Borgstellingskas. Op deze wijze wordt een vorm van oneerlijke concurrentie uit de wereld geholpen tussen de erkende en de niet-erkende aannemers. Deze discriminatie kan op geen enkele objectieve wijze worden verantwoord<sup>9</sup>. Bovendien kan de erkende aannemer het bedrag van 5 % waarborg die geïmmobiliseerd werd op een rekening bij de Deposito- en Consignatiekas aanwenden voor zijn bedrijfsuitoefening wat onze economie alleen maar ten goede kan komen.

Binnen het kader van Bouwunie werd een zogenaamde “Borgstellingskas” opgericht. Zowel kleine als grote aannemers van openbare of private werken kunnen hierop een beroep doen om een borg af te sluiten. Voor deze borgstelling wordt eenmalig een aansluitingsvergoeding van 75 euro gevraagd. Dat bedrag wordt terugbetaald of verrekend met een nieuwe aanvraag zodra de borg door de opdrachtgever wordt vrijgegeven. De aannemer wordt vennoot van de Borgstellingskas a rato van 1 aandeel van 25 euro per schijf van 2 500 euro borg. De algemene vergadering van aandeelhouders bepaalt jaarlijks welk dividend aan de aandeelhouders wordt toegekend. Aan de aannemer wordt er een retributie van slechts 1 % per jaar aangerekend op het

le maître de l'ouvrage en cas de résolution du contrat par la faute de l'entrepreneur. Pour la période comprise entre la réception provisoire et la réception définitive, les auteurs prévoient une garantie d'achèvement. Ce cautionnement implique que l'établissement de crédit ou la caisse de cautionnement et l'entrepreneur se portent caution solidaire pour le coût de l'achèvement du bâtiment au cas où l'entrepreneur ne respecterait pas ses engagements en la matière.

C'est cette vision que défend explicitement la doctrine: “Le législateur ferait mieux d'opter, comme indiqué ci-avant, pour un système mixte dans lequel l'entrepreneur donnerait une garantie de remboursement pour la première partie des travaux et une garantie d'achèvement pour la deuxième partie.”<sup>8</sup>

Les auteurs prévoient en outre que les entrepreneurs tant agréés que non agréés devront constituer un cautionnement auprès d'un établissement de crédit ou d'une caisse de cautionnement. Ce faisant, ils mettent un terme à une forme de concurrence déloyale entre les entrepreneurs agréés et non agréés. Cette discrimination ne trouve aucune justification objective<sup>9</sup>. En outre, l'entrepreneur agréé pourra utiliser, pour l'exercice de sa profession, le montant de la garantie de 5 % immobilisé sur un compte de la Caisse des dépôts et consignations, ce qui ne pourra que profiter à notre économie.

La *Bouwunie* a constitué en son sein une “caisse de cautionnement”. Tant les petits que les grands entrepreneurs de travaux publics ou privés peuvent y faire appel pour conclure un cautionnement. Ce dernier est offert en échange d'une cotisation unique de 75 euros. Ce montant est remboursé ou imputé sur une nouvelle demande dès que la caution est libérée par le maître de l'ouvrage. L'entrepreneur devient un associé de la caisse de cautionnement au prorata d'une part de 25 euros par tranche de 2 500 euros de caution. L'assemblée générale des actionnaires fixe chaque année le dividende attribué aux actionnaires. Une rétribution de seulement 1 % du montant des cautions ouvertes est réclamée à l'entrepreneur. Ce montant représente le coût final pour

<sup>8</sup> M. BOES, “De notariële verkoopakte in verband met de wetgeving op de ruimtelijke ordening en met de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen”, *T. Not.* 1973, 202; M. DEVROEY, *De Wet Breyne*, 2000, 151, nr. 65 en S. MAES, “Wet Breyne: knelpunten bij de toepassing”, *NJW*, nr. 175, 30 januari 2008, blz. 67.  
<sup>9</sup> H. UYTTERSROT, “De wet Breyne: zekerheidsstelling en achterpoorten”, *T.V.V.* 2006, 787, nr. 8 e.v. en S. MAES, “Wet Breyne: knelpunten bij de toepassing”, *NJW*, nr. 175, 30 januari 2008, blz. 66.

<sup>8</sup> M. BOES, “De notariële verkoopakte in verband met de wetgeving op de ruimtelijke ordening en met de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen”, *T. Not.* 1973, 202; M. DEVROEY, *De Wet Breyne*, 2000, 151, n° 65, et S. MAES, “Wet Breyne: knelpunten bij de toepassing”, *NJW*, n° 175, 30 janvier 2008, p. 67.  
<sup>9</sup> H. UYTTERSROT, “De wet Breyne: zekerheidsstelling en achterpoorten”, *TVV* 2006, 787, n° 8 et suivants, et S. MAES, “Wet Breyne: knelpunten bij de toepassing”, *NJW*, n° 175, 30 janvier 2008, p. 66.

bedrag van de openstaande borgen. Dat bedrag vormt de uiteindelijke kostprijs voor de aannemer<sup>10</sup>. Het grote voordeel van deze Borgstellingskas is de administratieve eenvoud waarmee een aanvraag voor een borgstelling wordt afgehandeld.

De procedure voor de vrijgave van een borg is echter niet zo eenvoudig. Deze modaliteiten worden geregeld door de procedure voor de Deposito- en Consignatiekas. Een vrijgavedocument moet worden ondertekend door alle begunstigde partijen van de borg. Deze handtekeningen moeten bovendien worden gelegaliseerd door de gemeente. Daarbij komt dat in geval van huwelijk beide echtgenoten moeten ondertekenen en dat bij overlijden alle erfgenamen moeten ondertekenen voor vrijgave. Men kan zich levendig voorstellen dat in geval van echtscheiding of erfenisperikelen het lang kan duren vooraleer er overeenstemming wordt bereikt tussen alle betrokkenen om de borg vrij te geven. Gedurende deze ganse periode moet de aannemer een borg aanhouden met de hieraan verbonden kosten tot gevolg. Om deze reden wordt de procedure inzake de vrijgave aangepast teneinde de rechtszekerheid te vrijwaren. De Koning kan de wijze van bevrijding van de verbintenis tot borgstelling door de aannemer bepalen. In elk geval werd bepaald dat deze verbintenis vervalt ten laatste tien jaar na aanvraag van de ontheffing door de aannemer of de opdrachtgever. Deze termijn sluit aan bij de tienjarige aansprakelijkheidstermijn voor aannemers en architecten voor gebreken in de bouw.

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Artikel 2

Zowel de erkende als de niet-erkende aannemers moeten voorzien in een borgstelling bij een kredietinstelling of een borgstellingskas. Deze borgstelling betreft een terugbetalingswaarborg tot op het moment van de voorlopige oplevering en een voltooiingswaarborg vanaf de voorlopige oplevering tot op het moment van de definitieve oplevering. Het artikel stelt bovendien dat de koper of opdrachtgever binnen vijftien dagen na voorlopige of definitieve oplevering opheffing moet verlenen voor het gedeelte van de borgstelling dat wegvalt. Vanaf de vijftiende dag is er een interest verschuldigd ten laste van de nalatige opdrachtgever of verkoper a rato van de wettelijke interestvoet. Teneinde de rechtszekerheid te vrijwaren is geregeld dat de verplichting om een borgstelling te verstrekken in ieder geval vervalt ten laatste tien jaar na aanvraag van de aannemer of verkoper

<sup>10</sup> Zie website van Bouwunie: <http://www.bouwunie.be/viewobj.jsp?id=50663>.

l'entrepreneur<sup>10</sup>. Le grand avantage de cette caisse de cautionnement est que les demandes de cautionnement sont traitées avec une grande simplicité administrative.

Par ailleurs, la procédure de libération d'une caution n'est pas une mince affaire. La procédure en vigueur à la Caisse des dépôts et consignations en définit les modalités. Un document de libération doit être signé par toutes les parties bénéficiaires de la caution. De plus, ces signatures doivent être légalisées à la commune. La libération de la caution est encore plus compliquée en cas de mariage (signature obligatoire des deux conjoints) ou de décès (signature obligatoire de tous les héritiers). Il est clair qu'en cas de divorce ou de succession conflictuelle, il pourra s'écouler un long délai avant que toutes les personnes concernées soient parvenues à un accord pour libérer la caution. Durant toute cette période, l'entrepreneur doit maintenir une caution et supporter les frais qui en découlent. C'est la raison pour laquelle les auteurs adaptent la procédure de libération afin de garantir la sécurité juridique. Le Roi peut définir les modalités de la libération de l'engagement de cautionnement pour l'entrepreneur. La présente proposition de loi prévoit en tout cas que cet engagement expire au plus tard dix ans après la demande de libération introduite par l'entrepreneur ou le maître de l'ouvrage. Ce délai a été aligné sur celui de la responsabilité décennale des entrepreneurs et des architectes pour les vices entachant la construction.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Article 2

Tant les entrepreneurs agréés que les entrepreneurs non agréés doivent constituer un cautionnement auprès d'un établissement de crédit ou d'une caisse de cautionnement. Ce cautionnement consiste en une garantie de remboursement jusqu'à la réception provisoire et en une garantie d'achèvement entre la réception provisoire et la réception définitive. L'article dispose en outre que dans les quinze jours de la réception provisoire ou définitive, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage devra accorder la mainlevée pour la partie du cautionnement devenue caduque. À partir du quinzième jour, des intérêts seront imputés au maître de l'ouvrage ou à l'acheteur négligent, au taux d'intérêt légal. Afin de garantir la sécurité juridique, l'article prévoit que l'obligation de fournir un cautionnement expire en tout cas au plus tard dix ans après la demande de mainlevée, après

<sup>10</sup> Voir site web de la Bouwunie: <http://www.bouwunie.be/viewobj.jsp?article=50663>.

tot ontheffing na oplevering. Tot slot is voorzien dat de Koning nadere uitvoeringsbepalingen kan uitvaardigen betreffende de wijze waarop de borgstelling wordt verleend, de wijze waarop de koper of opdrachtgever daarvan wordt ingelicht en de wijze waarop de verkoper of de aannemer bevrijd wordt van zijn verbintenis om een borgstelling te verstrekken.

Leen DIERICK (CD&V)  
Nathalie MUYLLE (CD&V)  
Jef VAN DEN BERGH (CD&V)  
Griet SMAERS (CD&V)  
Wouter BEKE (CD&V)

réception des travaux, effectuée par l'entrepreneur ou le vendeur. L'article prévoit enfin que le Roi pourra prendre un arrêté d'exécution afin de préciser comment le cautionnement doit être fourni, comment l'acheteur ou le maître de l'ouvrage en est informé et comment le vendeur ou l'entrepreneur est libéré de son obligation de fournir un cautionnement.

## WETSVOORSTEL

### Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

### Art. 2

Artikel 12 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, gewijzigd bij de wet van 3 mei 1993, wordt vervangen als volgt:

“Art. 12. De verkoper of de aannemer, ongeacht of hij voldoet aan de eisen van de wet van 20 maart 1991 houdende erkenning der aannemers, is ertoe gehouden te waarborgen bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen tot op het moment van de voorlopige oplevering en de voltooiing van het huis of van het appartement, of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding, vanaf de voorlopige oplevering tot op het moment van de definitieve oplevering.

Binnen vijftien dagen na de aanvraag die tot hem werd gericht door de verkoper of de aannemer, bij voorlopige of definitieve oplevering naar gelang het geval, verleent de verkoper of aannemer opheffing van borgstelling. Na het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen heeft de verkoper of de aannemer, als vergoeding verschuldigd door de koper of de opdrachtgever, recht op een interest, tegen de wettelijke rentevoet, op het bedrag van de borgstelling waarvoor geen opheffing werd verleend. De verplichting om een waarborg te verstrekken vervalt van rechtswege na verloop van tien jaar vanaf de aanvraag tot opheffing van de borgstelling door de verkoper of de aannemer.

De Koning bepaalt de voorwaarden waaronder de borgstelling wordt verleend, de wijze waarop de koper of de opdrachtgever van de borgstelling wordt ingelicht, alsook de wijze waarop de verkoper of aannemer wordt bevrijd van zijn verplichting om een waarborg te verstrekken.”.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

### Art. 2

L'article 12 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, modifié par la loi du 3 mai 1993, est remplacé par la disposition suivante:

“Art. 12. Le vendeur ou l'entrepreneur, qu'il satisfasse ou non aux exigences de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux, est tenu, en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, de garantir le remboursement des sommes versées jusqu'à la réception provisoire, et de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou, le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement, entre la réception provisoire et la réception définitive.

L'acheteur ou le maître de l'ouvrage accordera la mainlevée du cautionnement dans les quinze jours de la demande que le vendeur ou l'entrepreneur lui aura adressée en ce sens, à l'occasion, selon le cas, de la réception provisoire ou de la réception définitive. À l'expiration de ce délai de quinze jours, le vendeur ou l'entrepreneur aura droit, à titre d'indemnité due par l'acheteur ou le maître de l'ouvrage, à des intérêts calculés au taux d'intérêt légal sur le montant du cautionnement dont la mainlevée n'a pas été accordée. L'obligation de fournir un cautionnement expire de plein droit dans les dix ans de la demande de mainlevée du cautionnement effectuée par le vendeur ou l'entrepreneur.

Le Roi fixe les conditions de la constitution du cautionnement et précise comment l'acheteur ou le maître de l'ouvrage en est informé et comment le vendeur ou l'entrepreneur est libéré de son obligation de fournir un cautionnement.”.

## Art. 3

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

30 juni 2014

Leen DIERICK (CD&V)  
Nathalie MUYLLE (CD&V)  
Jef VAN DEN BERGH (CD&V)  
Griet SMAERS (CD&V)  
Wouter BEKE (CD&V)

## Art. 3

La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

30 juin 2014