

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

12 december 2014

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet van 9 juli 1971 tot
regeling van de woningbouw en de verkoop
van de te bouwen of in aanbouw zijnde
woningen met het oog op een betere
bescherming van de koper**

(ingediend door de heer Johan Vande Lanotte)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

12 décembre 2014

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant
la construction d'habitations et la vente
d'habitations à construire ou en voie de
construction, en vue d'assurer une meilleure
protection de l'acheteur**

(déposée par M. Johan Vande Lanotte)

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe particuliere kopers van nog niet gebouwde of in aanbouw zijnde woningen en appartementen beter te beschermen. De bestaande woningbouwwet wordt op verschillende vlakken aangepast. Centraal staan het verduidelijken van het toepassingsgebied van de wet, een duidelijker uitvoeringstermijn, een vertragingsvergoeding van rechtswege, een wettelijk vermoeden dat de prijs "alles inbegrepen" is, een controle door de architect bij elke vraag tot betaling, een genuanceerde sanctieregeling en een oplossing tegen misbruiken bij koppelverkoop.

RÉSUMÉ

Cette proposition de loi vise à mieux protéger les personnes privées qui achètent des habitations et appartements non encore construits ou en voie de construction. La loi existante sur la construction d'habitations est adaptée à plusieurs égards. L'objectif essentiel est la clarification du champ d'application de la loi, la fixation d'un délai d'exécution plus clair, l'octroi d'office d'indemnités de retard, l'instauration de la présomption légale que le prix est "tout compris", le contrôle par l'architecte lors de chaque demande de paiement, l'instauration d'un régime de sanctions nuancé et la proposition d'une solution en cas d'abus lors de vente couplée.

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^e 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^e 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 3389/001.

A. Situering en verantwoording

De Belgische woningbouwwet van 1971, met aanpassingen in 1993, wordt vaak, naar haar oorspronkelijke initiatiefnemer, aangeduid als “de wet Breyne”. Deze wet beoogt de bescherming van particuliere kopers van woningen en appartementen die hetzij op plan, hetzij in aanbouw worden verkocht en waarbij de koper of bouwheer één of meerdere betalingen dient te verrichten voor de voltooiing van het bouwwerk. Zonder deze wet zouden kopers of bouwheren die een beroep wensen te doen op onder andere de verkoop op plan, de algemene aanneming of sleutel op de deur en de projectontwikkeling weinig tot geen juridische bescherming genieten.

Voor het bestaan van de wet Breyne werd de rechtsverhouding tussen deze sectoren en de consument enkel beheerst door het gemeene burgerlijk recht en de algemene regels van koop, aanneming en lastgeving. De hiermee gepaard gaande contractvrijheid werd al te vaak door de sector misbruikt door het invoegen van allerlei contractuele exonerationbedingen. Naast de malafide praktijken en het gebrek aan een evenwichtige regeling, was er nood aan bescherming in geval van faillissement van de verkoper of aannemer. Bij faillissement kon de koper de reeds betaalde centen voor nog niet gepresteerd werk niet recupereren als gewone concurrerende schuldeiser.

In 1971 poogde de wet Breyne een bijkomende bescherming te bieden, door het gemeene recht aan te vullen met dwingende regels, zowel op het vlak van gebrekkige of slechte uitvoering van de werken als op het vlak van eventuele financiële calamiteiten van de aannemer of promotor. De wet trachtte de misbruiken uit de bouwsector die het Burgerlijk Wetboek niet kon voorzien te bestraffen en te elimineren met als kernelementen een degelijke informatie voor de koper of opdrachtgever en een zekerheidstelling om de financiële afwikkeling te garanderen.

Vermits al gauw bleek dat de initiële wettekst echter nog een aantal lacunes bevatte, trachtte de wetgever in 1993 tegemoet te komen aan de onvolmaaktheden van de oorspronkelijke tekst. De uitgangspunten in 1993 waren enerzijds technische wijzigingen aanbrengen en

DÉVELOPPEMENTS,

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition reprend le texte de la proposition DOC 53 3389/001.

A. Contexte et justification

La loi belge de 1971 réglementant la construction d'habitations, adaptée en 1993, est souvent désignée comme “la loi Breyne”, du nom de son instigateur initial. Cette loi 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 d'ouvrage doit effectuer un ou plusieurs paiements avant l'achèvement des travaux. Sans cette loi, les acheteurs ou les maîtres de l'ouvrage qui souhaitent recourir, entre autres, à la vente sur plan, à l'entreprise générale ou clé sur porte et à la promotion immobilière, bénéficieraient d'une protection juridique réduite voire inexistante.

Avant l'existence de la loi Breyne, la relation juridique entre ces secteurs et le consommateur était uniquement régie par le droit civil commun et les règles générales relatives à l'achat, à l'entreprise et au mandat. Le secteur a trop souvent abusé de la liberté contractuelle qui va de pair, en insérant toute une série de clauses contractuelles d'exonération. Outre les pratiques malhonnêtes et l'absence de réglementation équilibrée, une protection s'imposait en cas de faillite du vendeur ou de l'entrepreneur. En cas de faillite, l'acheteur ne pouvait pas, à titre de créancier chirographaire concurrent, récupérer les sommes déjà versées pour travail non presté.

En 1971, la loi Breyne a tenté d'offrir une protection complémentaire en complétant le droit commun par des règles contraignantes, tant en ce qui concerne l'exécution insatisfaisante ou erronée des travaux qu'en ce qui concerne d'éventuels revers financiers de l'entrepreneur ou du promoteur. La loi visait à sanctionner et à éliminer les abus constatés dans le secteur de la construction que le Code civil ne pouvait prévoir, et s'articulait essentiellement autour d'une information correcte de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage et d'une sûreté destinée à garantir le règlement financier.

Comme il est rapidement apparu que le texte de loi initial présentait encore un certain nombre de lacunes, le législateur a tenté, en 1993, de corriger les imperfections du texte original. L'objectif était, à l'époque, d'une part, d'apporter des modifications techniques et, d'autre

anderzijds een betere juridische bescherming en grotere rechtszekerheid waarborgen voor alle partijen bij de overeenkomst, en in het bijzonder voor de kandidaat-koper of -opdrachtgever. Daarom werden onder andere het toepassingsgebied verruimd en de rol van de notaris en de architect vergroot.

Zelfs na de correcties in 1993 biedt de huidige woningbouwwet nog geen aanvaardbaar evenwicht voor alle betrokken partijen. Een aantal cruciale pijnpunten bleven bestaan. Daarom wil dit wetsvoorstel een aanzet zijn voor een grootschalige hervorming van de woningbouwwet waarbij alle partijen bij de overeenkomst, en in het bijzonder de kandidaat-koper of kandidaat-opdrachtgever, ten volle worden beschermd. Daarenboven wil dit wetsvoorstel ook een oplossing bieden voor het probleem van de koppelverkoop in de bouwsector. Wie in België bouwgrond koopt, wordt al te vaak verplicht op die grond te bouwen met een bepaald bouwbedrijf binnen een bepaalde termijn en onder voorwaarden die nauwelijks of niet gekend zijn. De bouwheer wordt zo al te vaak de speelbal van de verschillende bouwfactoren.

Er is echter wel degelijk vraag van de consumenten naar het verwerven van een allesomvattend project, dat zowel betrekking heeft op de bouwgrond als op een te bouwen of in aanbouw zijnde woning. Deze werkwijze moet bovendien mogelijk blijven teneinde te vermijden dat de bouwpromotoren op voorhand kant-en-klare woningen zullen bouwen om deze naderhand te verkopen en de consumenten bijgevolg nog slechts zullen kunnen kiezen uit enkele woningstijlen.

Omwille van de bestaande misbruiken, dient dringend wetgevend te worden ingegrepen.

B. Krachtlijnen

Dit wetsvoorstel dat, zoals gezegd, een aanzet vormt voor een grootschalige hervorming van de Woningbouwwet, legt de nadruk op de volgende wijzigingen:

— een duidelijker toepassingsgebied

Momenteel bestaan er nog al te vaak discussies omtrent de toepasselijkheid van de wet Breyne en worden door sommige malafide individuele aannemers, overdragers of promotoren allerlei constructies op touw gezet om aan het toepassingsgebied van de wet te ontsnappen. Zo worden onder andere de verkoop van de grond en het bouwen van een huis vaak opgedeeld

part, de garantir une meilleure protection juridique et une sécurité juridique accrue à toutes les parties au contrat, en particulier au candidat acheteur ou candidat maître de l'ouvrage. C'est la raison pour laquelle, notamment, le champ d'application de la loi a été étendu et le rôle du notaire et de l'architecte accentué.

En dépit des corrections apportées en 1993, la loi sur la construction d'habitations n'offre toujours pas un équilibre acceptable pour toutes les parties concernées. Un certain nombre de problèmes cruciaux subsistent. Nous visons dès lors à initier une réforme d'envergure de la loi sur la construction d'habitations, afin que toutes les parties au contrat, et en particulier le candidat acheteur ou candidat maître de l'ouvrage, soient pleinement protégées. La présente proposition de loi entend par ailleurs apporter une solution au problème de la vente couplée dans le secteur de la construction. En Belgique, l'acheteur d'un terrain à bâtir est trop souvent contraint de construire une habitation sur ce terrain en faisant appel à une entreprise de construction déterminée, dans un délai déterminé et à des conditions qui ne sont guère ou pas connues. Dans ces conditions, le maître de l'ouvrage se trouve trop souvent à la merci des différents acteurs de la construction.

Il existe toutefois, de la part des consommateurs, une demande pour l'acquisition d'un projet global, comprenant à la fois le terrain à bâtir et une habitation à construire ou en voie de construction. En outre, cette procédure doit être maintenue afin d'éviter que les promoteurs immobiliers ne construisent d'avance des habitations clef sur porte pour les revendre ensuite et que les consommateurs ne puissent finalement plus choisir que parmi un nombre limité de styles de construction.

Eu égard aux abus existants, il est urgent de légiférer.

B. Lignes de force

La présente proposition de loi, qui, ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, initie une vaste réforme de la loi sur la construction d'habitations, se focalise sur les modifications suivantes:

— un champ d'application mieux défini

L'applicabilité de la loi Breyne fait encore souvent l'objet de contestations à l'heure actuelle. Certains entrepreneurs, cédants ou promoteurs malhonnêtes tentent d'échapper à cette loi par toutes sortes de constructions. Ainsi, la vente du terrain et la construction d'une maison sont souvent scindées, de façon à ne faire intervenir le notaire que dans la vente du

om enkel de verkoop van de grond voor de notaris te laten verlijden zonder toepassing te maken van de wet Breyne en de onderhandse aannemingsovereenkomst te onttrekken aan het oog van de notaris en zo minder notarishonoraria te betalen. Ook worden de algemene overeenkomsten die onder het toepassingsgebied van de wet zouden vallen, kunstmatig opgesplitst in hybride contracten die elk afzonderlijk aan de toepassingsvoorwaarden van de wet ontsnappen (onder andere coördinatie-overeenkomsten). Bovendien wordt ook al te vaak een opstalrecht of een erfpacht op een bouwgrond gevestigd, in plaats van de grond te verkopen, om aan de toepassing van deze wet te ontsnappen. Dergelijke praktijken kunnen in vele gevallen door de rechtspraak worden aangepakt op grond van de simulatieleer. Nochtans lijkt het aangewezen ter ondersteuning van de rechtspraak en om alle misbruiken te vermijden, een “catch-all” bepaling in de wet in te lassen.

— een opwaardering van de rol van de architect als raadgever op technisch vlak

— een duidelijkere uitvoeringstermijn en vertragsvergoeding van rechtswege

Het dient voor de bouwheer of koper veel duidelijker te zijn wanneer de aannemer of overdrager de woning zal leveren of de bouwwerken zal beëindigen. Bovendien zal men bij overschrijding van deze afgesproken termijn automatisch recht hebben op een verwijlvergoeding die neerkomt op minstens de normale huur van de afgewerkte woning. Logischerwijze dient rekening te worden gehouden met de officiële weerverletdagen of overmacht.

— een wettelijk vermoeden dat de prijs “all-in” is

Aangezien de bouwheer of koper nog al te vaak geconfronteerd worden met een onduidelijke prijsbepaling, wordt een wettelijk vermoeden ingevoerd waarbij de koop of aanneming wordt geacht tegen vaste prijs te zijn en dienen de concrete prestaties volledig en concreet beschreven te worden.

— een controle door de architect bij elke vraag tot betaling

Elke vraag tot betaling door de aannemer of overdrager zal worden gecontroleerd door de architect. Deze voorwaarde wordt niet meer beperkt tot de betaling van de reeds gepresteerde werken bij het verlijden van

terrain — sans appliquer la loi Breyne —, à soustraire le contrat d’entreprise sous seing privé à la curiosité du notaire et ainsi à payer moins d’honoraires à ce dernier. Les contrats d’entreprise générale, qui relèveraient du champ d’application de la loi, sont, eux aussi, scindés artificiellement en contrats hybrides échappant chacun pris séparément aux conditions d’application de la loi (nous songeons notamment aux contrats de coordination). Par ailleurs, on constitue trop souvent un droit de superficie ou d’emphytéose sur les terrains à bâtir au lieu de les vendre, et ce, afin d’éviter l’application de la loi. Même si ces pratiques peuvent dans de nombreux cas être condamnées par la justice sur la base de la théorie de la simulation, il semble néanmoins indiqué d’insérer dans la loi une disposition générique afin de soutenir cette jurisprudence et d’éviter les abus.

— la revalorisation du rôle de l’architecte en tant que conseiller technique

— un délai d’exécution plus clair et une indemnité de retard de plein droit

Le maître de l’ouvrage ou l’acheteur doivent savoir beaucoup plus clairement quand l’entrepreneur ou le cédant livrera l’habitation ou terminera les travaux. En outre, en cas de dépassement du délai dont il a ainsi été convenu, l’on aura automatiquement droit à une indemnité de retard équivalant au minimum au loyer normal de l’habitation finie. Il convient logiquement de tenir compte des jours de chômage officiels dus aux intempéries ou des cas de force majeure.

— une présomption légale que le prix s’entend “all-in”

Étant donné que le maître de l’ouvrage ou l’acheteur sont encore trop souvent confrontés à un manque de clarté en matière de fixation du prix, l’on introduit dans la loi une présomption en vertu de laquelle il est considéré que l’achat ou l’entreprise s’effectuent à un prix fixe et que les prestations concrètes doivent être décrites intégralement et concrètement.

— un contrôle par l’architecte pour toute demande de paiement

Toute demande de paiement introduite par l’entrepreneur ou le cédant sera contrôlée par l’architecte. Cette condition n’est plus limitée au paiement des travaux déjà réalisés lors de la passation de l’acte authentique,

de authentieke akte, maar ook van de schijven die na verlijden van de akte dienen te worden betaald.

— een genuanceerde sanctieregeling

Aan de koper of opdrachtgever mag geenszins automatisch het brutale wapen van de nietigheid van de ganse overeenkomst worden gegeven. De rechter zal bij de vordering tot nietigheid omtrent de verplichte bedingen op basis van de concrete omstandigheden kunnen oordelen welke van beide nietigheidssancties (overeenkomst of beding) het meest passend is. Daarnaast wordt voor het eerst de mogelijkheid aan de rechter geboden een schadevergoeding toe te kennen.

— een oplossing bieden aan de misbruiken bij koppelverkoop

Het moet mogelijk blijven de bouwgrond en het bouwproject aan de consument aan te bieden tegen één globale prijs, zodat de consument exact weet waar hij aan toe is. De koppelverkoop tegen vaste prijs zal bovendien enkel mogelijk zijn mits toepassing van de woningbouwwet. Dit om het hoofd te bieden aan de andere misbruiken.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Art. 2

In de praktijk bestaat er nog vaak onduidelijkheid over het toepassingsgebied van de wet. Bovendien worden er nog al te vaak allerlei constructies op touw gezet om aan het toepassingsgebied van de wet te ontsnappen. Daarom wordt het toepassingsgebied van de wet in dit artikel duidelijker omschreven. Bovendien wordt een *catch-all* bepaling ingevoegd die kan worden aangewend ter ondersteuning van de rechtspraak op basis van simulatie. Geen enkele juridische werkwijze kan de bescherming waarin deze wet voorziet in hoofde van de koper of opdrachtgever afzwakken.

Art. 3 en 4

Deze artikelen worden aangepast ingevolge de in artikel 2 voorgestelde wijziging.

mais aussi des tranches qui doivent être payées après la passation de l'acte.

— un régime nuancé en matière de sanctions

L'on ne peut nullement donner automatiquement à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage l'arme brutale de la nullité de l'intégralité de la convention. En cas de demande en nullité concernant les clauses obligatoires, le juge déterminera, sur la base de circonstances concrètes, laquelle des deux sanctions de nullité (convention ou clause) est la plus appropriée. En outre, le juge est, pour la première fois, habilité à octroyer des dommages-intérêts.

— apporter une solution aux abus en cas de vente couplée

Il doit rester possible de proposer au consommateur le terrain à bâtir et le projet de construction à un prix global, afin que le consommateur sache exactement ce dont il retourne. En outre, la vente couplée à prix fixe ne sera possible que moyennant l'application de la loi sur la construction d'habitations, et ce, afin de réprimer les autres abus.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

Dans la pratique, le champ d'application de la loi reste souvent confus. En outre, il arrive encore trop fréquemment que des montages de diverses natures soient élaborés pour échapper au champ d'application de la loi. Le présent article précise dès lors le champ d'application de la loi. En outre, il insère une disposition générique pouvant être utilisée pour soutenir la jurisprudence, sur la base d'une simulation. Aucun procédé juridique ne pourra affaiblir la protection prévue dans le chef de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage par la loi proposée.

Art. 3 et 4

Ces articles sont adaptés conformément à la modification proposée à l'article 2.

Art. 5

Ingevolge deze wijziging kan het risico bij appartementen slechts overgaan vanaf de voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaat gebruik en de gemeenschappelijke delen van het betrokken gebouw. Voordien bestond de voor de koper of opdrachtgever onzekere situatie dat het risico voor het gehele appartementsgebouw reeds kon overgaan op het ogenblik dat de privaatieve delen voorlopig waren opgeleverd, maar de gemeenschappelijke bijvoorbeeld nog niet afgewerkt waren.

Art. 6

Dit artikel wordt aangepast ingevolge de in artikel 2 voorgestelde wijziging. Bovendien verduidelijkt dit artikel een aantal vermeldingen die ingevolge artikel 7 van de wet in de onderhandse en authentieke akte moeten worden opgenomen. Ook worden enkele bijkomende vermeldingen verplicht. Zo dient vanaf nu de datum van verzaking aan het recht van natrekking te worden vermeld. Daarenboven dienen ook de stedenbouwkundige vergunning en de daaraan gehechte en door de overheid goedgekeurde plannen aan de akte worden toegevoegd. Ook wordt een wettelijk vermoeden ingevoerd dat de prijs zowel bij aanneming als bij verkoop een vaste prijs betreft. Het artikel bepaalt ook dat een uitdrukkelijke herzieningsclausule nodig is om de prijs te kunnen herzien wegens het tijdsverloop. Tot slot dient de aanvangsdatum en de uitvoerings- of leveringsdatum te worden vermeld om de koper of opdrachtgever een duidelijker beeld te geven van het ogenblik van de beëindiging van de werken. De koper of opdrachtgever heeft vanaf het verstrijken van de uitvoeringstermijn van rechtswege en zonder ingebrekestelling recht op een vertragsvergoeding die overeenstemt met een normale huurprijs van het afgewerkte goed.

Art. 7

Vermits alle vermeldingen van de prijs voortaan opgenomen zullen worden in artikel 7 van de wet, kan artikel 8 van de wet worden opgeheven.

Art. 8

Om te vermijden dat bij appartementen, de gemeenschappelijke gedeelten nog niet klaar zouden zijn op het ogenblik dat de privaatieve gedeelten worden betrokken, bepaalt dit artikel dat de voorlopige oplevering van de privaatieve gedeelten niet kan plaatsvinden voor

Art. 5

En conséquence de cette modification, le transfert du risque ne pourra se faire, pour des appartements, qu'à partir de la réception provisoire des parties à usage privatif et des parties communes de l'immeuble en question. Auparavant, la situation pouvait être incertaine pour l'acheteur ou le maître de l'ouvrage, étant donné que le transfert du risque pour l'ensemble de l'immeuble à appartements pouvait déjà se faire au moment de la réception provisoire des parties privatives sans que les parties communes, par exemple, n'aient à être terminées.

Art. 6

Cet article est adapté conformément à la modification proposée à l'article 2. En outre, cet article précise toute une série d'indications qui, conformément à l'article 7 de la loi, doivent être reprises dans l'acte sous seing privé et authentique. D'autres indications supplémentaires doivent également y figurer. Ainsi, la date de renonciation au droit d'accession doit désormais être mentionnée. De plus, le permis d'urbanisme et les plans y afférents et approuvés par les pouvoirs publics doivent être ajoutés à l'acte. Il est également inséré une présomption légale selon laquelle le prix reste fixe, que ce soit dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou dans le cadre d'une vente. L'article dispose aussi qu'une clause de révision explicite est nécessaire pour pouvoir revoir le prix en raison d'un décalage dans le temps. Enfin, la date initiale ainsi que les délais et dates d'exécution et de livraison doivent être mentionnés afin de donner à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage une idée plus précise du moment où les travaux seront terminés. À compter de l'expiration du délai d'exécution, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage a droit, de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité de retard égale au loyer normal du bien terminé.

Art. 7

Étant donné que toutes les indications concernant le prix seront désormais reprises à l'article 7 de la loi, l'article 8 peut être abrogé.

Art. 8

Afin d'éviter que, dans les appartements, les parties communes ne soient pas encore prêtes au moment où les parties privatives sont occupées, cet article prévoit que la réception provisoire des parties privatives ne peut pas avoir lieu avant la réception provisoire des

de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten heeft plaatsgevonden. Bovendien wordt de koper of opdrachtgever beter beschermd bij de voorlopige en definitieve oplevering, vermits hij bij beide opleveringen moet worden bijgestaan door de architect, dit op kosten van de aannemer of overdrager.

Art. 9

Dit artikel wordt aangepast ingevolge de in artikel 2 voorgestelde wijziging. Bovendien wordt de verplichting ingevoerd om ook na het verlijden van de notariële akte en dus bij elke vraag tot betaling door de opdrachtgever of overdrager de architect te laten bevestigen dat het factuurbedrag effectief overeenstemt met de uitgevoerde werken.

Art. 10

Dit artikel wordt aangepast ingevolge de in artikel 2 voorgestelde wijziging.

Art. 11

Dit artikel ontnemt de koper of opdrachtgever de mogelijkheid om bij niet-nakoming van één van de bepalingen van artikel 7 of 12 automatisch de volledige nietigheid te kunnen bekomen. De sanctie van nietigheid moet zijn doel niet voorbijschieten. Bijgevolg heeft de rechter de mogelijkheid na te gaan of de nietigheid van ofwel de overeenkomst, dan wel het beding passend is.

Bovendien moet de notaris bij niet-naleving van de artikelen 7 en 12 voortaan weigeren de authentieke akte te verlijden. Bij een onderhandse akte, kan deze nog worden rechtgezet in de authentieke akte op voorwaarde dat dit gebeurt ten minste vijftien dagen voor de ondertekening van de authentieke akte en zonder nadeel voor de koper of de bouwheer. Bovendien wordt voor het eerst de mogelijkheid geboden een schadevergoeding te vorderen in plaats van de — als vaak te streng beschouwde — nietigheid.

Johan VANDE LANOTTE (sp.a)

parties communes. De plus, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est mieux protégé lors de la réception provisoire et définitive, étant donné qu'il doit être assisté par l'architecte lors des deux réceptions, et ce, aux frais de l'entrepreneur ou du vendeur.

Art. 9

Cet article est adapté conformément à la modification proposée à l'article 2. De plus, il instaure l'obligation, également après la passation de l'acte notarié, et donc lors de chaque demande de paiement par le maître de l'ouvrage ou le cédant, de faire confirmer par l'architecte que le montant de la facture correspond effectivement aux travaux effectués.

Art. 10

Cet article est adapté conformément à la modification proposée à l'article 2.

Art. 11

Cet article prive l'acheteur ou le maître de l'ouvrage de la possibilité d'obtenir automatiquement la nullité totale en cas de non-respect de l'une des dispositions de l'article 7 ou de l'article 12. La sanction de nullité ne doit pas manquer son but. Le juge saisi d'une telle demande a donc la possibilité d'examiner si la nullité de la convention ou de la clause est adéquate.

Par ailleurs, le notaire doit dorénavant refuser de passer l'acte authentique en cas de non-respect des articles 7 et 12. Dans le cas d'un acte de sous-seing privé, celui-ci peut encore être rectifié dans l'acte authentique pour autant que cette rectification ait lieu au moins quinze jours avant la signature de l'acte authentique et sans préjudice pour l'acheteur ou le maître d'ouvrage. Par ailleurs, la possibilité est pour la première fois offerte de demander une indemnisation au lieu de la nullité — souvent considérée comme trop sévère.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 1 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, gewijzigd bij de wet van 3 mei 1993, wordt vervangen als volgt:

“Art. 1. Deze wet is van toepassing op iedere rechtshandeling strekkende tot eigendomsovergang van of tot de vestiging van een zakelijk recht dat aan de titularis ervan een genot van meer dan negen jaar verleent op een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere rechtshandeling waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen of een recht daartoe te verlenen, mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting is bestemd en de koper of de opdrachtgever volgens de rechtshandeling verplicht is voor de voltooiing van het gebouw één of meer stortingen te doen of daarmee vergelijkbare tegenprestatie te leveren die de koper verbindt.

Deze wet is ook van toepassing op iedere rechtshandeling tot eigendomsovergang of tot vestiging van een zakelijk recht dat aan de titularis ervan een genot van meer dan negen jaar verleent waarbij de verbintenis wordt aangegaan een huis of appartement bestemd tot huisvesting, te verbouwen of uit te breiden waarbij de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken hoger is dan het minimumbedrag waarvan de Koning de nadere regels van berekening bepaalt en de koper of opdrachtgever volgens de rechtshandeling verplicht is vóór de voltooiing van deze werken één of meer stortingen te doen of daarmee vergelijkbare handelingen te stellen.

Het begrip rechtshandeling bedoeld in het eerste en tweede lid omvat eveneens het geheel van rechtshandelingen gericht op het realiseren van de handelingen die daar bedoeld zijn.”

Art. 3

In artikel 2 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 3 mei 1993, wordt het woord “overeenkomsten” telkens

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

L'article 1^{er} de 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, est remplacé par ce qui suit:

“Article 1^{er}. La présente loi s'applique à tout acte juridique ayant pour objet le transfert de la propriété ou la constitution d'un droit réel qui confère au titulaire de ce droit la jouissance, pour plus de neuf ans, d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction, ainsi qu'à tout acte juridique portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, ou de conférer un droit à cette fin, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de l'acte juridique, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction ou de fournir une contrepartie comparable liant l'acheteur.

La présente loi s'applique également à tout acte juridique ayant pour objet le transfert de la propriété ou la constitution d'un droit réel qui confère au titulaire de ce droit une jouissance, pour plus de neuf ans, et portant engagement de transformer ou d'agrandir une maison ou un appartement à usage d'habitation, lorsque le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement est supérieur au montant minimum dont les modalités de calcul sont déterminées par le Roi et que, en vertu de l'acte juridique, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement de ces travaux ou d'accomplir des actes comparables.

La notion d'“acte juridique” visée aux alinéas 1^{er} et 2 comprend également l'ensemble des actes juridiques destinés à accomplir les actes qui y sont visés.”

Art. 3

Dans l'article 2 de la même loi, modifié par la loi du 3 mai 1993, les mots “conventions conclues” sont

vervangen door het woord “rechtshandelingen” en wordt het woord “overeenkomst” telkens vervangen door het woord “rechtshandeling”.

Art. 4

In artikel 3 van dezelfde wet wordt het woord “overeenkomsten” vervangen door het woord “rechtshandelingen”.

Art. 5

Artikel 5, tweede lid, van dezelfde wet wordt aangevuld met de woorden “en de gedeelten voor gemeenschappelijk gebruik van het betrokken gebouw”.

Art. 6

Artikel 7 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 3 mei 1993, wordt vervangen als volgt:

“Art. 7. Elke onderhandse of authentieke akte opge maakt tot bewijs van een rechtshandeling bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten bevatten volgende vermeldingen of bijlagen:

1° de identiteit van de eigenaar of eigenaars van de grond, de opstallen en de datum waarop ze het recht verworven hebben;

2° de datum van uitgifte van de definitieve stedenbouwkundige vergunning;

3° of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden. Deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst; wanneer de overeenkomst gepaard gaat met andere opschortende voorwaarden, binnen de termijn van drie maanden te rekenen vanaf de realisatie van de laatste van deze opschortende voorwaarden;

remplacés par les mots “actes juridiques accomplis”, les mots “toute convention conclue par cet acquéreur ou maître de l’ouvrage est censée” sont remplacés par les mots “tout acte juridique accompli par cet acquéreur ou maître de l’ouvrage est censé”, le mot “conventions” est remplacé par les mots “actes juridiques”, les mots “la convention” sont remplacés par les mots “l’acte juridique” et les mots “la convention ne devienne définitive” sont remplacés par les mots “l’acte juridique ne devienne définitif”.

Art. 4

Dans l’article 3 de la même loi, les mots “les conventions visées à l’article 1 sont régies” sont remplacés par les mots “les actes juridiques visés à l’article 1^{er} sont régis”.

Art. 5

L’article 5, alinéa 2, de la même loi est complété par les mots “et des parties de l’immeuble en question destinées à l’usage collectif.”.

Art. 6

L’article 7 de la même loi, modifié par la loi du 3 mai 1993, est remplacé par la disposition suivante:

“Art. 7. Tout acte authentique ou sous seing privé établi en guise de preuve d’un acte juridique visé à l’article 1^{er}, ainsi que les promesses de pareilles conventions, contiennent les mentions ou les annexes suivantes:

1° l’identité du ou des propriétaire(s) du terrain et des bâtiments et la date à laquelle ils ont acquis le droit;

2° la date de la délivrance du permis d’urbanisme définitif;

3° si l’acheteur ou le maître de l’ouvrage subordonne ou non l’acte juridique à la condition suspensive de l’obtention d’un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser. Cette condition suspensive ne peut jamais s’appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention; lorsque la convention est assortie d’autres conditions suspensives, dans le délai de trois mois qui court à compter de la réalisation de la dernière de ces conditions suspensives;

4° de nauwkeurige beschrijving van de privatieve en, in voorkomend geval, van de delen voor gemeenschappelijk gebruik die het voorwerp uitmaken van de rechtshandeling;

5° als bijlage, een kopie van de volledige stedenbouwkundige vergunning en van de door de bevoegde overheid goedgekeurde bouwplannen van de privatieve delen van de kavels voorwerp van de rechtshandeling alsook van de gedetailleerde lastenboeken van de werken waarop de rechtshandeling betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken worden uitgevoerd, staan uitdrukkelijk vermeld en eventueel of, en onder welke voorwaarden, hiervan kan worden afgeweken. Het origineel van deze plannen en lastenboeken is ondertekend door een tot de uitoefening van het beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, is een kopij van de in authentieke vorm opgemaakte akte vaststellende statuten van het gebouw toegevoegd. De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door het bewijs van het versturen van een aangetekende zending van de voornoemde bijlagen of het bewijs van een overhandiging van de voornoemde bijlagen tegen gedagtekend ontvangstbewijs door de koper of de opdrachtgever;

6° de totale prijs van het huis of van het appartement of, in voorkomend geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling. Deze prijs wordt bij verkoop vermoed vast te zijn. Bij aanneming wordt de aanneming vermoed tegen vaste prijs te zijn overeengekomen. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid. De prijs waarvan sprake is de prijs op de dag van de ondertekening van de overeenkomst. Indien deze prijs herzienbaar is, vermeldt de overeenkomst dit uitdrukkelijk. De herziening geschiedt overeenkomstig de nadere regels bepaald door de Koning;

7° de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de uitvoerings- of leveringsdatum. De koper of opdrachtgever heeft van rechtswege en zonder aanmaning vanaf het verstrijken van de uitvoerings- of leveringstermijn, recht op een schadevergoeding per dag vertraging. Deze vergoeding wordt bepaald na schriftelijk advies van de architect en stemt minstens overeen met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de rechtshandeling betrekking heeft. Overmacht en officiële weerverletdagen schorsen de uitvoerings- of leveringstermijn;

8° de wijze van de oplevering;

4° la description précise des parties privatives et, le cas échéant, des parties destinées à l'usage collectif qui font l'objet de l'acte juridique;

5° en annexe, une copie du permis d'urbanisme complet et des plans de construction, approuvés par l'autorité compétente, des parties privatives des lots faisant l'objet de l'acte juridique, ainsi que des cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte l'acte juridique. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Les originaux de ces plans et cahiers des charges sont signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et fixant les statuts du bâtiment. L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par la preuve de l'envoi par courrier recommandé des annexes précitées ou par la preuve de l'envoi par courrier recommandé des annexes précitées ou par la preuve de la remise des annexes contre accusé de réception daté par l'acheteur ou le maître de l'ouvrage;

6° le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement. En cas de vente, ce prix est présumé être fixe. En cas de contrat d'entreprise, le contrat d'entreprise est présumé avoir été conclu à prix fixe. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale. Le prix dont il est question est le prix en vigueur le jour de la signature de la convention. Si le prix peut être révisé, la convention le mentionne explicitement. La révision a lieu conformément aux modalités fixées par le Roi;

7° la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et la date d'exécution ou de livraison. À partir de la fin du délai d'exécution ou de livraison, des dommages-intérêts sont dus de plein droit et sans sommation à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage par jour de retard. Ces dommages-intérêts sont établis après avis écrit de l'architecte et correspondent au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte l'acte juridique. La force majeure et les jours officiels d'intempéries suspendent le délai d'exécution ou de livraison;

8° le mode de réception;

9° de erkenning door de partijen dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de gegevens en stukken vermeld in dit artikel.

Het document vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid en in een ander en vet lettertype dat de koper of de opdrachtgever bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12 het recht heeft:

a) ofwel de nietigheid in te roepen van de gehele rechtshandeling;

b) ofwel de nietigheid in te roepen van het met de wet strijdige beding;

c) ofwel een schadevergoeding te vorderen van de verkoper of de aannemer.”

Art. 7

Artikel 8 van dezelfde wet wordt opgeheven.

Art. 8

Artikel 9 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

“Art. 9. § 1. Bij appartementen kan de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten niet plaatsvinden vooraleer de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, heeft plaatsgehad.

§ 2. De eindoplevering van het werk mag niet geschieden dan na verloop van een jaar na de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de delen voor gemeenschappelijk gebruik, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaatsgehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

§ 3. De koper of de opdrachtgever wordt zowel bij de voorlopige als bij de definitieve oplevering als bij het opstellen van de tegensprekelijke akte steeds bijgestaan door de architect bedoeld in artikel 10, § 2.”

Art. 9

Artikel 10 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 3 mei 1993, wordt vervangen als volgt:

“Art. 10. § 1. Van de koper of opdrachtgever mogen slechts in geld waardeerbare tegenprestaties of

9° l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

Le document mentionne en tout cas, dans un alinéa distinct et dans une police différente et en caractères gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, a le droit, en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles:

a) soit d'invoquer la nullité de l'ensemble de l'acte juridique;

b) soit d'invoquer uniquement la nullité de la clause contraire à la loi;

c) soit de réclamer des dommages-intérêts au vendeur ou à l'entrepreneur.”

Art. 7

L'article 8 de la même loi est abrogé.

Art. 8

L'article 9 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

“Art. 9. § 1^{er}. En ce qui concerne les appartements, la réception provisoire des parties privatives ne peut pas avoir lieu avant la réception provisoire des parties communes, y compris les accès.

§ 2. La réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties destinées à l'usage collectif, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

§ 3. L'acheteur ou le maître de l'ouvrage doit toujours être assisté par l'architecte visé à l'article 10, § 2, tant lors de la réception provisoire que lors de la réception définitive et de l'établissement de l'acte contradictoire.”

Art. 9

L'article 10 de la même loi, modifié par la loi du 3 mai 1993, est remplacé par ce qui suit:

“Art. 10. § 1^{er}. Seules des contreparties ou garanties évaluables en argent dont la valeur, compte tenu chaque

waarborgen worden gevraagd of aanvaard waarvan de waarde, telkens rekening houdende met hetgeen voordien reeds door de koper of opdrachtgever aan dergelijke tegenprestaties of waarborgen werd verstrekt, niet méér bedraagt dan de waarde van de op dat ogenblik reeds uitgevoerde prestaties waarop de koper of opdrachtgever krachtens die rechtshandeling aanspraak kan maken.

§ 2. Indien de prestaties bedoeld in § 1 betrekking hebben op het bouwen of verbouwen wordt deze waarde telkens geattesteerd door de architect. Dit attest wordt gehecht aan de factuur of het geschrift, waarbij die tegenprestatie of waarborg van de koper of opdrachtgever wordt gevraagd of aanvaard door een van hen beide. Aan elke authentieke akte wordt bovendien een dubbel van dit attest gehecht.

§ 3. De overdrager of de aannemer mag geen enkele betaling eisen of aanvaarden voordat de in artikel 1 bedoelde rechtshandeling is aangegaan. Tot op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte betreffende de rechtshandelingen aangaande de overdracht van onroerende goederen, de vestiging van zakelijke rechten of, in voorkomend geval, wanneer de overdrager in rechte of in feite is verbonden aan de aannemer, de aannemingsovereenkomsten, en voor wat betreft de overige overeenkomsten, tot de ondertekening van de onderhandse overeenkomst mag van de kandidaat-koper of kandidaat-opdrachtgever, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, slechts een in geld waardeerbare tegenprestatie of waarborg worden gevraagd of aanvaard waarvan de waarde niet hoger mag zijn dan 5 procent van de waarde van de totale tegenprestatie waartoe de koper of opdrachtgever zich zou verbinden of heeft verbonden ingevolge die rechtshandeling.

§ 4. De omvang van de vergoeding die kan bedongen of aanvaard worden van de kandidaat-koper of de kandidaat-opdrachtgever die, na het tot stand komen van een belofte als hoger bedoeld, niet overgaat tot het sluiten van de rechtshandeling waarop die belofte betrekking heeft, hoewel hij hiertoe het recht had, mag niet hoger zijn dan vijf procent van de waarde van de totale tegenprestatie waartoe de koper of opdrachtgever zich zou verbinden krachtens die rechtshandeling”.

Art. 10

In artikel 11 van dezelfde wet wordt het woord “overeenkomst” vervangen door het woord “rechtshandeling”.

fois des contreparties ou garanties offertes précédemment par l'acheteur ou le maître de l'ouvrage, n'excède pas celle des prestations déjà fournies à ce moment et auxquelles l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut prétendre en vertu de cet acte juridique peuvent être exigées ou acceptées de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage.

§ 2. Si les prestations visées au § 1^{er} concernent la construction ou la transformation, cette valeur est chaque fois attestée par l'architecte. Cette attestation est jointe à la facture ou à l'écrit par lesquels cette contrepartie ou garantie de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage est demandée ou acceptée par l'un d'eux. Un double de cette attestation est en outre joint à tout acte authentique.

§ 3. Le cédant ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement avant la conclusion de l'acte juridique visé à l'article 1^{er}. Jusqu'au moment de la passation de l'acte authentique concernant les actes juridiques relatifs à la cession de biens immobiliers, la constitution de droits réels ou, le cas échéant, lorsque le cédant est lié en droit ou en fait à l'entrepreneur, les conventions d'entreprise, et, en ce qui concerne les autres conventions, jusqu'à la signature de la convention sous seing privé, seule une contrepartie ou garantie évaluable en argent dont la valeur ne peut excéder 5 pour cent de la valeur de la contrepartie totale à laquelle l'acheteur ou le maître de l'ouvrage s'engagerait ou s'est engagé par cet acte juridique peut être, directement ou indirectement, exigée ou acceptée du candidat acheteur ou du candidat maître de l'ouvrage.

§ 4. Le montant de l'indemnité qui peut être exigée ou acceptée du candidat acheteur ou du candidat maître de l'ouvrage qui, après que la promesse visée ci-dessus a été faite, ne pose pas l'acte juridique concerné par cette promesse, alors qu'il en avait le droit, ne peut excéder 5 pour cent de la valeur de la contrepartie totale à laquelle l'acheteur ou le maître de l'ouvrage s'engagerait par cet acte juridique.”.

Art. 10

Dans l'article 11 de la même loi, les mots “La convention” sont remplacés par les mots “L'acte juridique”.

Art. 11

Artikel 13 van dezelfde, gewijzigd bij de wet van 3 mei 1993, wet wordt vervangen als volgt:

“Art. 13. § 1. Elk beding dat strijdig is met de artikelen 3 tot 6 en 9 tot 11 wordt voor niet-geschreven gehouden.

§ 2. De niet-nakoming of de miskenning van artikel 7, artikel 12 of van de koninklijke besluiten in uitvoering van deze artikelen, heeft ofwel de nietigheid van de rechtshandeling of de belofte daartoe ofwel de nietigheid van het met de wet strijdige beding ofwel de betaling van een schadevergoeding door de aannemer of verkoper tot gevolg.

De nietigheid van het beding of van de rechtshandeling of de belofte daartoe dan wel de schadevergoeding, kan worden gevorderd vóór het verlijden van de authentieke akte of, indien het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9.

§ 3. De authentieke akte vermeldt dat alle voorschriften van de artikelen 7 en 12 van deze wet zijn nageleefd, ten minste 15 dagen voor de ondertekening van de authentieke akte. Het bewijs van het stellen van de waarborg wordt gevoegd bij de authentieke akte. Bij gebrek aan naleving van de artikelen 7 en 12 weigert de notaris de akte te verlijden.”.

21 november 2014

Johan VANDE LANOTTE (sp.a)

Art. 11

L'article 13 de la même loi, modifié par la loi du 3 mai 1993, est remplacé par la disposition suivante:

“Art. 13. § 1^{er}. Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 9 à 11 est réputée non écrite.

§ 2. Le non-respect de l'une des dispositions de l'article 7, de l'article 12, ou des arrêtés royaux portant exécution desdits articles, soit emporte la nullité de l'acte juridique, de la promesse de celui-ci ou de la clause contraire à la loi, soit entraîne le paiement d'une indemnité par l'entrepreneur ou le vendeur.

La nullité de la clause, de l'acte juridique ou de la promesse de celui-ci peut être réclamée avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire visée à l'article 9.

§ 3. L'acte authentique indique que toutes les prescriptions des articles 7 et 12 de la présente loi ont été respectées, au moins 15 jours avant la signature de l'acte authentique. La preuve de la constitution d'un cautionnement est ajoutée à l'acte authentique. En cas de non-respect du prescrit des articles 7 et 12, le notaire refuse de procéder à la passation de l'acte authentique.”.

21 novembre 2014