

Chambre des Représentants

SESSION 1968-1969

30 JANVIER 1969

PROPOSITION DE LOI

tendant à la protection
des acquéreurs de biens immobiliers.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le législateur s'est préoccupé d'arrêter des mesures destinées à favoriser l'accession à la propriété (lois du 29 mai 1948 et du 8 mars 1954, par exemple).

S'il est louable de prendre des mesures, pour rendre l'accession à la propriété *plus facile*, il est aussi souhaitable de la rendre *plus sûre*.

Faire l'acquisition d'un bien immobilier est un acte qui compte dans la vie de l'homme parce que, le plus souvent, il ne l'accomplira qu'une seule fois. C'est donc un acte important qui, en règle générale, nécessitera le recours à un emprunt, c'est-à-dire engagera pour une longue durée une partie appréciable des fruits du travail.

Il n'est pas niable, d'autre part, que depuis une dizaine d'années, on assiste à une véritable prolifération d'entreprises de construction immobilière et de sociétés de crédit de tout genre et de toute structure.

Sans doute, ne convient-il pas de s'immiscer abusivement dans la liberté des conventions particulières et de porter atteinte à l'initiative des entreprises privées. Il faut cependant tenir compte de l'inéquivalence existant bien souvent entre les parties intéressées, car l'expérience a révélé que ceux qui contractent avec les entreprises de construction et les sociétés de crédit sont, le plus souvent, des profanes plus impressionnés par le but à atteindre qu'éclairés sur les moyens d'y accéder, alors que les vendeurs (ou vendeurs-construteurs) profitent de leur expérience pour insérer dans les contrats des clauses qui sont particulièrement défavorables aux futurs acquéreurs.

Certes, toute transaction importante comporte des risques, mais parmi ceux-ci, il en est qui prennent des proportions anormales et choquantes parce qu'ils amènent l'acquéreur dans une situation qu'il n'a certainement pas voulue et qu'une meilleure connaissance de la matière lui aurait certainement épargnée.

La présente proposition de loi n'a d'autre but que de prévenir les abus commis dans le passé et toujours possibles et de conférer à l'accès à la propriété immobilière un surcroît de garantie et de sécurité en faveur des candidats propriétaires.



Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1968-1969

30 JANUARI 1969

WETSVOORSTEL

ter bescherming van de kopers
van onroerende goederen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wetgever heeft maatregelen genomen om de eigendomsvererving in de hand te werken, b.v. de wetten van 29 mei 1948 en 8 maart 1954.

Het is ongetwijfeld lofwaardig maatregelen te nemen om de eigendomsvererving te *vergemakkelijken*, maar het is ook wenselijk *daaraan meer zekerheid te verlenen*.

De aankoop van een onroerend goed is een daad van betekenis in het leven van een mens, want meestal doet hij zulks maar éénmaal. Het is dus een belangrijke daad die doorgaans noodzakelijkerwijs een lening veronderstelt welke, voor een lange tijd, beslag zal leggen op een merkelijk deel van de vruchten van zijn arbeid.

Het is bovendien onloochenbaar dat er sedert een tiental jaren een groot aantal allerhande bouw- en kredietmaatschappijen van alle slag zijn ontstaan.

Overdreven inmenging in de vrije overeenkomsten tussen particulieren en inbreuken op de initiatieven van particuliere bedrijven moeten weliswaar worden vermeden, doch er moet ook rekening mee gehouden worden dat de betrokken partijen vaak niet op voet van gelijkheid staan, want uit de ervaring is gebleken dat degenen die met die bouw- en kredietmaatschappijen onderhandelen, meestal leken in het vak zijn, die meer begaan zijn met het te bereiken doel dan met de middelen om dat doel te bereiken, terwijl de verkopers (of verkopers-bouwers) gebruik maken van hun ervaring om in de overeenkomsten bedingen op te nemen die bijzonder ongunstig zijn voor de toekomstige kopers.

Iedere belangrijke transactie gaat ongetwijfeld met risico's gepaard, doch er zijn risico's die abnormaal groot zijn en ergernis wekken, omdat zij de koper brengen waar hij zeker niet komen wilde en waar hij ook niet zou gekomen zijn, als hij beter op de hoogte was geweest van de behandelde zaak.

Het onderhavige wetsvoorstel heeft alleen tot doel de misbruiken die zich in het verleden hebben voorgedaan en steeds kunnen terugkeren, te voorkomen en de kandidaat-eigenaars meer waarborgen en meer zekerheid te geven bij het verwerven van een onroerend goed.

La présente proposition comporte, à côté de certaines mesures nouvelles, la modification de quelques dispositions du Code civil.

Encore qu'une présentation logique de la matière eut peut-être nécessité un ordre différent, nous avons, pour des motifs techniques, présenté d'abord les textes nouveaux, laissant pour les articles subséquents les textes qui comportent une modification du Code civil.

1. Construction d'appartements sur plan ou de maisons « clé sur porte ».

C'est sans doute dans ce domaine que les abus ont été les plus fréquents et que la protection du candidat propriétaire est la moins assurée.

Il convient tout d'abord que les plans et cahiers des charges relatifs à la construction ainsi que, le cas échéant, l'acte de base et le règlement de copropriété soient communiqués au candidat acquéreur par le notaire instrumentant dans un délai qui permet à l'intéressé d'en prendre connaissance dans le calme et la réflexion.

Toutefois, l'acquéreur peut avoir intérêt à souscrire le contrat plus rapidement. Il lui sera toujours possible de renoncer aux délais, mais à la condition que la renonciation fasse l'objet d'un acte exprès et distinct.

De même, il arrive fréquemment que la promesse de vente sous seing privé soit souscrite par le candidat propriétaire dans des conditions où son attention n'est pas attirée sur les conséquences de son engagement.

C'est pourquoi, il est utile de prévoir que l'acte sous seing privé contienne un certain nombre d'indications, à peine de nullité.

D'autre part, il est de pratique courante et d'ailleurs normale que des arrhes soient versées par le candidat acquéreur pour matérialiser le consentement des parties. Mais il convient d'abord de fixer l'importance de ces arrhes et surtout de prévoir les conditions dans lesquelles le paiement pourra valablement intervenir.

Il arrive trop souvent en effet que des arrhes soient versées alors qu'en fait le vendeur constructeur ne s'est pas engagé parce que les pourparlers préliminaires ont mis en présence le candidat acquéreur et un intermédiaire qui n'a pas reçu mandat d'engager l'autre partie.

Le surplus du prix de la construction ne pourrait être payé qu'après la passation du contrat de vente authentique, ainsi que de l'acte de base et du règlement général de copropriété pour les appartements. Trop souvent en effet, il arrive que l'acte authentique de vente ne soit passé qu'au moment où les travaux sont déjà avancés.

Cela peut présenter un danger considérable pour l'acquéreur qui risque, la vente n'étant opposable aux tiers qu'après transcription de l'acte à la conservation des hypothèques, d'être relégué dans la masse des créanciers chirographaires si le constructeur fait faillite et de perdre ainsi une partie des paiements qu'il aurait effectués imprudemment.

De même, il convient que les sommes réclamées à l'acquéreur ne puissent jamais être supérieures dans leur ensemble au coût des ouvrages déjà effectués, majoré de la valeur de la part de l'acquéreur dans le terrain sur lequel s'appuient ces ouvrages.

L'ensemble des mesures prévues ci-dessus fait l'objet des articles 1 à 5 de la proposition.

Naast enkele nieuwe maatregelen behelst dit voorstel ook de wijziging van sommige bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Ofschoon een logisch tekstverband wellicht een andere volgorde zou gevergd hebben, stellen wij, om technische redenen, eerst de nieuwe teksten voor, en pas in de daaropvolgende artikelen de teksten waarbij sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek gewijzigd worden.

1. Bouw van flats volgens plan of van « kant-en-klaar » woningen.

Het lijkt geen twijfel dat de misbruiken in deze sector het veelvuldigst zijn en dat de kandidaat-eigenaars het minst beschermd zijn.

In de eerste plaats moeten de plannen en de bestekken in verband met de bouw, zomede in voorkomende gevallen de basisakte en het reglement inzake de gemeenschappelijke eigendom, door de instrumenterende notaris aan de kandidaat-koper medegedeeld worden binnen een termijn welke de belanghebbende in staat stelt er met de nodige kalmte en bezonnenheid kennis van te nemen.

Desniettemin kan de koper er belang bij hebben het contract vroeger te ondertekenen. Te allen tijde zal hij mogen afzien van de gestelde termijnen, mits zulks uitdrukkelijk in een afzonderlijke akte is vastgelegd.

Ook komt het herhaaldelijk voor dat de belofte van onderhandse verkoop door de kandidaat-eigenaar wordt ondertekend in omstandigheden waarin zijn aandacht niet is gevestigd op de gevolgen van zijn verbintenissen.

Daarom moet worden bepaald dat de onderhandse akte, op straffe van nietigheid, een zeker aantal indicaties bevat.

Anderzijds is het gebruikelijk en overigens normaal dat voorschotten door de kandidaat-koper worden gestort om een concrete vorm aan de instemming van partijen te geven. Maar eerst moet de omvang van die voorschotten worden vastgesteld en vooral moeten de voorwaarden waaronder de betaling geldig kan geschieden, worden bepaald.

Al te dikwijls gebeurt het dat voorschotten worden gestort, ofschoon de verkoper-bouwer zich in feite niet heeft verbonden omdat de voorbereidende besprekingen gevoerd zijn tussen de kandidaat-koper en een tussenpersoon die geen opdracht heeft ontvangen om de andere partij te verbinden.

Het resterende deel van de bouw prijs zou slechts kunnen worden betaald na het verlijden van de authentieke verkoopakte, alsmede van de basisakte en van het algemeen reglement van medeëigendom voor de flats. Het komt immers maar al te dikwijls voor dat de authentieke verkoopakte eerst wordt verleden op het ogenblik dat de werkzaamheden reeds ver gevorderd zijn.

Zulks kan voor de aankoper aanzienlijk gevaar opleveren; immers, daar de verkoop aan derden pas tegengesteld kan worden na de overschrijving van de akte in het register der hypotheekbewaring, loopt de koper het gevaar onder de massa van concurrente schuldeisers te vallen, indien de bouwer failliet gaat en kan hij aldus een deel van de door hem op onvoorzichtige wijze verrichte betalingen verliezen.

Ook mogen de van de koper gevorderde bedragen gezamenlijk nooit hoger zijn dan de kosten van de reeds uitgevoerde werken, vermeerderd met de waarde van het aandeel van de koper in het terrein waarop die werken rusten.

De gezamenlijke hierboven in uitzicht gestelde maatregelen komen voor in de artikelen 1 tot 5 van het voorstel.

2. Délégation et cession du montant du prêt au profit du vendeur.

Ainsi qu'il a été exposé ci-avant, l'achat d'un immeuble représente un acte très important de la vie de l'homme. Pour le réaliser, l'acquéreur aura le plus souvent recours à un emprunt.

Il ne faut pas perdre de vue que par l'emprunt, celui qui le souscrit, contracte avant tout une dette importante. Si pour des raisons diverses, la garantie hypothécaire de l'emprunt venait à disparaître, la dette serait due dans son intégralité.

Il importe donc que l'emprunt garde toute sa signification dans le chef de l'emprunteur et soit utilisé conformément à la destination qui lui a été conférée.

Il arrive souvent qu'un acte de vente d'un bien à construire ou en construction interdise, dans une des clauses, d'hypothéquer le bien sans le consentement du vendeur, sauf si le prêteur accepte une délégation du montant du prêt en faveur du vendeur.

Cette clause constitue déjà un abus en soi car elle porte atteinte au libre exercice du droit de propriété de l'acquéreur. L'abus peut également prendre un caractère très particulier si on veut bien se rappeler que la majorité des acquéreurs ne peuvent parvenir à leurs fins que grâce à un emprunt. De là, à imposer le choix du prêteur, il n'y a qu'un pas qui est trop souvent franchi.

Si la clause est appliquée, elle s'analyse parfois en une véritable cession pure et simple du montant du prêt au profit du vendeur, qui se voit ainsi titularisé d'un droit définitif sur le montant de ce prêt.

Et, dès lors, comment justifier ce droit, si les travaux ne sont pas conformes au cahier des charges ou restent même inachevés ?

Dans ces deux hypothèses, le vendeur conserverait son droit sur le montant du prêt alors qu'il n'aurait pas rempli convenablement ou complètement ses obligations. Sans doute, le prêteur refusera-t-il le paiement en mains du vendeur, mais il refusera également de verser les fonds en mains de l'acquéreur (qui a cédé son droit) quand bien même ce dernier aurait eu recours à un tiers (entrepreneur) pour corriger les travaux ou pour les terminer.

Il convient donc d'interdire toute clause qui permet au vendeur de limiter le libre exercice du droit de propriété de l'acquéreur. D'autre part, il est nécessaire de réglementer étroitement toute délégation ou cession de créance souscrite par l'acquéreur au profit du vendeur.

Ces deux préoccupations font l'objet de l'article 6 de la proposition.

3. Désignation du syndic par le constructeur d'appartements.

Certains constructeurs imposent dans les immeubles à appartements multiples, un syndic désigné par eux et prévu d'ailleurs dans le règlement de copropriété. Cette nomination unilatérale est faite pour un terme allant de 5 à 10 ans. Or, le syndic est, en droit, le mandataire des copropriétaires et il a pour mission première de défendre leurs intérêts.

Il ne faut pas que cette fonction risque de s'exercer dans l'équivoque. De plus, quand la désignation arbitraire du syndic est faite pour 10 ans, on ne peut s'empêcher de rapprocher ce délai de celui pendant lequel joue la responsabilité décennale de l'entrepreneur. Certes, toute con-

2. Overdracht en afstand van het bedrag der lening ten voordele van de verkoper.

Zoals hiervoren is uiteengezet, is de aankoop van een woning een zeer belangrijke aangelegenheid in het leven van een mens. Om zulks te bereiken, moet de koper meestal een beroep doen op een lening.

Er mag niet uit het oog worden verloren dat degene die een lening opneemt, daardoor in de eerste plaats een belangrijke schuld aangaat. Indien om de ene of andere reden de hypothecaire waarborg van de lening zou komen te vervallen, dan zou de schuld in haar geheel verschuldigd zijn.

Derhalve moet de lening haar volle betekenis voor de geldopnemer behouden en moet zij overeenkomstig haar oorspronkelijke bestemming worden aangewend.

Vaak komt in een verkoopakte betreffende een te bouwen of in aanbouw zijnde goed een verbodsbepaling voor, volgens welke het goed niet mag worden gehypothekeerd zonder de instemming van de verkoper, tenzij de geldschietter zich bereid verklaart tot overdracht van het geleende bedrag ten voordele van de verkoper.

Zulk een beding is op zichzelf al een misbruik, want het maakt inbreuk op de vrije uitoefening van het recht van eigendom van de koper. Ook kan het misbruik een zeer bijzondere vorm aannemen, als men bedenkt dat de meerderheid van de kopers slechts met behulp van een lening hun doel kunnen bereiken. Het komt dan ook al te vaak voor dat de keuze van de geldschietter opgelegd wordt.

De toepassing van een dergelijk beding komt soms neer op een werkelijke afstand zonder meer van het geleende bedrag ten voordele van de verkoper, die aldus een definitief recht op het bedrag van die lening toegewezen krijgt.

Hoe kan dat recht dan gerechtvaardigd worden, ingeval de werken niet conform zijn aan het bestek of zelfs onvoltooid blijven ?

In beide veronderstellingen zou de verkoper zijn recht op het bedrag van de lening behouden, ofschoon hij zijn verplichtingen niet behoorlijk of onvolledig vervuld heeft. Ongetwijfeld zal de geldschietter betaling in handen van de verkoper weigeren, maar hij zal ook weigeren het geld in handen van de koper te geven (die zijn recht heeft afgestaan), ook al heeft deze een beroep op een derde (ondernemer) gedaan om de werken te verbeteren of te voltooien.

Dientengevolge moet elke bepaling worden geweerd welke de verkoper in staat zou stellen de vrije uitoefening van het recht van eigendom van de koper te beperken. Anderzijds is het nodig elke door de koper ten voordele van de verkoper ondertekende overdracht of afstand van schuldvordering strikt te reglementeren.

Die beide punten worden geregeld in artikel 6 van het voorstel.

3. Aanwijzing van de syndicus door de flatbouwer.

In flatgebouwen schrijven sommige bouwers de aanstelling voor van een door hen aangewezen en overigens in het reglement van medeëigendom vermelde syndicus. Die eenzijdige aanstelling wordt gedaan voor een termijn van 5 à 10 jaar. Nu is die syndicus in rechte de lasthebber van de medeëigenaars en heeft hij als voornaamste taak hun belangen te verdedigen.

Het mag niet zijn dat die functie een dubbelzinnig karakter krijgt. Bovendien kan men zich niet van de indruk ontdoen dat de willekeurige aanwijzing van de syndicus voor een tienjarige termijn in verband staat met de tienjarige aansprakelijkheid van de ondernemer. Weliswaar

testation à propos des parties privatives peut être débattue entre chacun des propriétaires et le constructeur, mais dans la pratique, le recours se fait par l'intermédiaire du syndic, surtout lorsque le plaignant est de condition modeste.

On pourrait admettre à la rigueur que le constructeur désigne lui-même le syndic, mais pour une période n'excédant pas une année après la réception définitive des travaux, de manière à faciliter le démarrage de la gestion de l'immeuble, en copropriété.

C'est pourquoi nous proposons un article 7 limitant tout arbitraire dans ce domaine.

4. Déclarations et mentions dans l'acte de vente. Article 1638 nouveau du Code civil.

Il faut éviter que le futur propriétaire ne se trouve définitivement lié par des engagements dont il n'a pas eu le temps d'apprécier l'importance et dont il ne peut mesurer la portée effective en connaissance de cause. Il importe donc qu'un délai raisonnable sépare la signature de l'acte sous seing privé, translatif de propriété, appelé dans la pratique « compromis de vente », de la signature de l'acte authentique.

Il est tout aussi important que le « compromis de vente » soit le plus complet possible à l'égard des obligations et des restrictions au droit de propriété et constituant dans le chef du futur propriétaire de lourdes charges.

L'article 1638 du Code civil organise dans une certaine mesure la protection de l'acquéreur. Elle ne vise cependant que les servitudes non apparentes. Le texte actuel ne joue un rôle que tardivement car il ne sort ses effets que lorsque le mal aura été fait. L'article 1638 n'intervient qu'à posteriori alors qu'une disposition préventive s'impose, si on veut assurer la protection du candidat acquéreur.

Dès lors, nous proposons, dans l'article 8, une nouvelle rédaction de l'article 1638.

5. Fixation du transfert de la propriété.

Des divergences existent dans la doctrine et la jurisprudence, quant à la question du transfert de propriété de l'immeuble en construction. Certaine théorie estime que la propriété de la construction est transférée au maître de l'ouvrage, propriétaire du terrain, à l'occasion de la délivrance du bâtiment terminé et ce, en dépit des règles de l'accèsion immobilière.

L'application de cette théorie en cas de faillite de l'entrepreneur, alors que la construction est en cours, fait du maître de l'ouvrage un créancier chirographaire qui doit subir la loi du concours.

En outre, les sociétés de prêts hypothécaires consentent généralement des prêts avec affectation hypothécaire pour la construction d'immeubles et les fonds consentis sont versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. La théorie que nous critiquons aboutirait à l'annulation de la garantie hypothécaire, parce qu'elle aurait été consentie à quelqu'un qui n'est pas propriétaire. Tout événement qui viendrait contrecarrer ce transfert mettrait donc en péril la bonne économie des garanties hypothécaires.

Enfin, si l'on veut suivre cette théorie du transfert *différé* de la propriété de la construction, il faudrait bien admettre qu'à défaut du maître de l'ouvrage, ce ne pour-

kan elke betwisting omtrent de particuliere delen van het gebouw tussen elke eigenaar en de bouwer worden geregeld, maar in de praktijk wordt daartoe de bemiddeling van de syndicus ingeroepen, vooral wanneer de klager van nederige stand is.

Men zou desnoods kunnen aanvaarden dat de bouwer zelf de syndicus aanwijst, maar dan voor een periode van niet langer dan één jaar na de definitieve aanvaarding van de werken, zulks om het op gang brengen van het beheer van het gebouw volgens de formule van de medeëigendom te vergemakkelijken.

Daarom stellen wij een artikel 7 voor, dat alle willekeur op dit gebied beperkt.

4. Verklaringen en vermeldingen in de verkoopakte. Artikel 1638 (nieuw) van het Burgerlijk Wetboek.

Er dient vermeden te worden dat de toekomstige eigenaar definitief gebonden is door verbintenissen waarvan hij, bij gebrek aan tijd, het belang niet heeft kunnen afwegen en waarvan hij de effectieve draagwijdte niet met kennis van zaken kan beoordelen. Het is dus van belang dat er een redelijke termijn wordt gelaten tussen de ondertekening van de onderhandse akte — in de praktijk « verkoopcompromis » genoemd — waarbij de eigendom wordt overgedragen en de ondertekening van de authentieke akte.

Het is even belangrijk dat het « verkoopcompromis » zo volledig mogelijk is in verband met de verplichtingen en de beperkingen van het eigendomsrecht, die een zware last vormen voor de toekomstige eigenaar.

Artikel 1638 van het Burgerlijk Wetboek voorziet in zekere mate in de bescherming van de koper. Het beoogt nochtans alleen maar de niet zichtbare erfdienstbaarheden. De huidige tekst heeft maar laattijdig uitwerking: wanneer het kwaad geschied is. Artikel 1638 heeft slechts uitwerking a posteriori, terwijl een preventieve bepaling nodig is als men voor de bescherming van de kandidaat-koper wil zorgen.

Wij stellen dan ook in artikel 8 een nieuwe redactie van artikel 1638 voor.

5. Vastlegging van de eigendomsoverdracht.

Rechtsleer en rechtspraak bevatten uiteenlopende opvattingen over het vraagstuk van de eigendomsoverdracht van het in aanbouw zijnde gebouw. Volgens een bepaalde theorie wordt de eigendom van het bouwwerk — ondanks de regelen betreffende de natrekking van onroerende goederen — door de bouwheer, die eigenaar is van het terrein, pas verworven bij de overdracht van het afgewerkte gebouw.

De toepassing van die theorie in geval van faillissement van de ondernemer, terwijl de bouwwerken aan de gang zijn, heeft tot gevolg dat de bouwheer een concurrente schuldeiser wordt die aldus de wet van de samenloop ondergaat.

Bovendien staan de maatschappijen voor hypothecaire leningen over 't algemeen leningen in hypothecair verband toe met het oog op het optrekken van onroerende goederen, en de toegekende fondsen worden gestort naarmate de werken vorderen. De theorie die wij hier aanvechten, zou ertoe leiden dat de hypothecaire waarborg teniet gaat omdat hij toegekend is aan een persoon die geen eigenaar is. Elke gebeurtenis die deze overdracht dwarsboomt, zou dus de goede werking van het stelsel der hypothecaire waarborgen in het gedrang brengen.

Zo men deze theorie van de uitgestelde overdracht van het eigendomsrecht over het gebouw wil volgen, zou men ten slotte wel moeten aannemen dat het bij ontstentenis

rait être que le constructeur lui-même qui serait le propriétaire. Dans ce cas, on se demande vraiment quelle serait la consistance de ce droit de propriété du constructeur sur les ouvrages incorporés à un sol appartenant à autrui ?

Il importe donc de fixer clairement le transfert de propriété de la construction dès l'incorporation et la mise en œuvre des matériaux et à mesure de celle-ci.

Cette solution répond à la volonté présumée des parties qui considèrent généralement le maître de l'ouvrage comme propriétaire du bâtiment en construction. En conséquence, l'article 8 de notre proposition tend à compléter l'article 1583 du Code civil.

Le libellé du texte est par ailleurs conforme à l'esprit de l'article 45bis (loi du 8 juillet 1924, article 5) de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

Il convient cependant de ne pas déroger à l'article 1788 du Code civil qui prévoit que les risques sont à charge de l'entrepreneur.

Pour éviter toute discussion, la précision s'impose dans le texte.

6. Revision du prix de vente ou du coût des travaux.

L'article 1793 du Code civil interdit à l'architecte ou à l'entrepreneur de demander au maître de l'ouvrage une augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur le plan, lorsque la construction du bâtiment est à forfait, à moins de conventions prévues à cet effet.

Le principe de la revision est admissible, mais doit s'interpréter restrictivement car il s'agit en fait d'une dérogation au droit commun. (Cassation belge, 4 octobre 1951, Pasicrisie 1952, I, 43).

En pratique, de nombreux contrats d'entreprise contiennent une clause de revision de prix en cas de hausse des matériaux et de la main-d'œuvre. Cette clause est fréquemment rédigée en des termes vagues et imprécis dont la compréhension échappe le plus souvent au candidat propriétaire.

Certains constructeurs vont même jusqu'à imposer une clause au terme de laquelle toutes les majorations intervenues s'appliqueront à l'ensemble des travaux exécutés entre la signature de l'acte et la réception définitive. Cela conduit à des abus tels qu'il arrive que des candidats acquéreurs sont amenés à supporter des majorations qui ne trouvent aucune assise justifiée.

Il importe donc de déterminer d'abord quels sont les éléments constitutifs des prix de la construction qui peuvent donner lieu à modification et de préciser ensuite les modalités de calcul des clauses de revision qui seraient autorisées.

Il est normal et dans la ligne de toute entreprise privée que la construction d'immeubles donne lieu à bénéfice; il est tout aussi normal que celui qui a prévu son bénéfice ne voie pas celui-ci entamé par des charges indépendantes de sa volonté et qui résultent du délai indispensable d'exécution de la construction. Mais il paraît injustifié qu'à l'occasion de ces charges nouvelles, le vendeur ou le vendeur constructeur réalise un bénéfice supplémentaire. En effet, celui-ci trouverait sa source non plus dans la rémunération d'une entreprise, mais bien dans des éléments extérieurs auxquels l'objet du contrat de vente est totalement étranger.

En outre, il convient de limiter strictement la charge supplémentaire imposée à l'acquéreur, celle-ci trouvant son ori-

van de bouwheer alleen de bouwer zelf is die de eigenaar zou zijn. In dat geval vraagt men zich werkelijk af wat de inhoud zou zijn van het eigendomsrecht van de bouwer op de werken die één geheel vormen met een grond welke aan een ander toebehoort.

Het komt er dus op aan de eigendomsoverdracht van het gebouw duidelijk vast te stellen vanaf het verwerken en het aanwenden van de materialen en naar gelang van deze aanwending.

Deze oplossing strookt met de veronderstelde wil van de partijen die de opdrachtgever doorgaans als de eigenaar van het in opbouw zijnde gebouw beschouwen. Artikel 8 van ons voorstel strekt er dan ook toe artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek aan te vullen.

De redactie van de tekst komt trouwens overeen met de geest van artikel 45bis (wet van 8 juli 1924, art. 5) van de hypotheekwet van 16 december 1851.

Nochtans mag niet worden afgeweken van artikel 1788 van het Burgerlijk Wetboek, waarin is bepaald dat de risico's ten laste van de ondernemer zijn.

Ter voorkoming van betwistingen, moet de desbetreffende tekst nader gepreciseerd worden.

6. Herziening van de verkoopprijs of van de kosten van de werken.

Artikel 1793 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat, wanneer de constructie van een gebouw tegen vaste prijs is aangenomen, het de architect of de aannemer verboden is — indien er dienaangaande geen overeenkomst bestaat — aan de opdrachtgever een prijsverhoging te vragen, noch onder voorwendsel van vermeerdering der arbeidslonen of der bouwmaterialen, noch onder voorwendsel van veranderingen of vergrotingen die in het plan zijn aangebracht.

In principe mag herziening plaatsvinden, maar ze dient op beperkende wijze te worden geïnterpreteerd aangezien het in feite een afwijking geldt van het gemeen recht (Belgisch Hof van Cassatie, 4 oktober 1954, Pasicrisie 1952, I, 43).

In de praktijk bevatten vele aannemingscontracten een prijsherzieningsclausule in geval van stijging van de prijs der materialen en van het arbeidsloon. Deze clausule is dikwijls in vage en onduidelijke bewoordingen opgesteld, zodat de kandidaat-eigenaar ze meestal niet begrijpt.

Sommige constructeurs gaan zelfs zover dat zij bedingen dat al de verhogingen die zich hebben voorgedaan, van toepassing zijn op al de tussen de ondertekening van de akte en de definitieve aanvaarding uitgevoerde werken. Dit leidt tot zulkdanige misbruiken dat kandidaat-kopers soms verhogingen moeten betalen die geenszins verantwoord zijn.

Het komt er dus vooreerst op aan te bepalen welke factoren van de bouwpreis aanleiding kunnen geven tot wijzigingen en vervolgens nader te bepalen hoe de herzieningsclausules die zouden toegestaan worden, moeten berekend worden.

Het is normaal en het ligt in de lijn van elke private onderneming winst te boeken met het oprichten van gebouwen; het is even normaal dat wie een bepaalde winst berekend heeft die niet wenst te zien slinken wegens lasten die onafhankelijk zijn van zijn wil en verbonden zijn aan de ter uitvoering van het bouwwerk nodige termijn. Maar het komt ons niet verantwoord voor dat de verkoper- of de verkoper-bouwer een bijkomende winst maakt naar aanleiding van de nieuwe lasten. Deze winst zou immers haar oorsprong niet vinden in de vergoeding voor een aanneming, maar wel in externe factoren die helemaal niets uitstaande hebben met het voorwerp van de verkoopovereenkomst.

Bovendien moet de aan de koper opgelegde bijkomende last strikt beperkt worden, aangezien hij slechts het gevolg

gine uniquement dans le souci d'éviter que le constructeur ne subisse un préjudice injustifié.

C'est pourquoi, nous prévoyons l'insertion, dans le Code civil d'un article 1793bis fixant les éléments constitutifs du prix de la construction qui peuvent être sujets à révision et les critères de calcul des clauses de révision.

7. Garantie des vices cachés et garantie en cas d'éviction.

Les articles 1641 et 1643 du Code civil organisent la garantie des défauts cachés de la chose vendue.

Le vendeur doit répondre des vices cachés, même de ceux dont il n'aurait pas eu connaissance, à moins qu'il n'ait été prévu qu'il ne sera obligé à aucune garantie. Si la garantie doit jouer, le vendeur devra restituer le prix de la vente, les frais entraînés par celle-ci et parfois aussi régler des dommages-intérêts à l'acheteur (voir les art. 1644 à 1647).

La clause d'exonération de garantie prévue par l'article 1643 permet au vendeur de n'être tenu à aucun paiement envers l'acquéreur. Cette formule est d'autant plus radicale qu'en matière d'éviction, la clause de non garantie a seulement pour effet d'exonérer le vendeur du paiement de dommages-intérêts, mais ne le dispense nullement de la restitution du prix (à moins que l'acquéreur n'ait connu lors de la vente le danger de l'éviction ou qu'il n'ait acheté à ses risques et périls : art. 1629).

Cette disparité entre le régime des vices cachés et celui de l'éviction s'analyse donc en une moins bonne protection de l'acquéreur dans des circonstances où son ignorance des choses immobilières le mettra dans une situation plus difficile.

Il importe cependant que le vendeur ne supporte pas, dans le domaine qui fait l'objet de la présente proposition de loi, une responsabilité plus lourde que celle de l'entrepreneur ou de l'architecte.

C'est pourquoi, nous proposons que l'article 1643 du Code civil soit complété, conformément à l'article 11.

8. La clause de réméré.

La vente à réméré ou pacte de rachat est une clause aux termes de laquelle le vendeur se réserve le droit de reprendre la chose vendue moyennant remboursement, à l'acquéreur, du prix, des frais de vente, du coût des travaux nécessaires et des travaux utiles, mais pour ces derniers, à concurrence seulement de la plus-value donnée au bien par ces travaux. Le vendeur peut exercer le rachat à son gré, arbitrairement, par une simple manifestation de volonté notifiée à l'acquéreur, sans devoir intenter d'action en justice.

La vente à réméré présentait, dans le passé, un intérêt pour celui qui avait momentanément besoin d'argent et qui désirait s'en procurer en vendant son bien, dans l'espoir de le reprendre un jour, en cas de retour à meilleure fortune. C'était en somme une forme de « mobilisation » d'un bien immobilier voulue par son propriétaire et proposée à tout acheteur intéressé.

Il faut bien reconnaître que depuis l'apparition des régimes hypothécaires modernes, la vente à réméré n'est plus qu'un anachronisme. Si elle est encore utilisée, ce n'est plus qu'à des fins occultes et douteuses (De Page — Tome IV, n° 314).

is van de bezorgdheid om de bouwer geen onverantwoord nadeel te laten lijden.

Daarom stellen wij voor om in het Burgerlijk Wetboek een artikel 1793bis in te voegen, tot vaststelling van de prijsbepalende factoren bij het bouwen, die voor herziening in aanmerking kunnen komen, alsmede van de berekeningsnormen voor de herzieningsbepalingen.

7. Vrijwaring tegen verborgen gebreken en vrijwaring tegen uitwinning.

De artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek regelen de vrijwaring voor de verborgen gebreken van de verkochte zaak.

De verkoper moet instaan voor de verborgen gebreken, zelfs wanneer hij die niet gekend heeft, tenzij bedongen is dat hij tot geen vrijwaring zal zijn gehouden. Is de vrijwaringsclausule van toepassing, dan zal de verkoper het bedrag van de verkoopprijs, de eraan verbonden kosten en soms ook de schade aan de koper moeten terugbetalen (zie de artikelen 1644 t/m 1647).

De in artikel 1643 vervatte bepaling inzake vrijstelling van vrijwaring houdt in dat de verkoper tot generlei betaling aan de koper verplicht kan worden. Die formule is des te radicaler, daar het beding van niet-vrijwaring bij uitwinning slechts ten gevolge heeft dat de verkoper wordt vrijgesteld van het betalen van schadevergoeding, maar niet van de teruggave van de prijs (tenzij de koper het gevaar van uitwinning heeft gekend bij de koop, of op eigen risico heeft gekocht : art. 1629).

Dat verschil tussen de regeling voor de verborgen gebreken en die voor de uitwinning komt dus neer op een minder goede bescherming van de koper in omstandigheden waarin zijn onbekendheid met immobiliënaangelegenheden hem in een moeilijker toestand plaatst.

Met betrekking tot het doel van het onderhavige wetsvoorstel mag de verkoper echter geen zwaardere verantwoordelijkheid worden opgelegd dan de aannemer of de architect.

Daarom stellen wij voor dat artikel 1643 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.

8. Het beding van wederinkoop.

De verkoop met mogelijkheid tot wederinkoop of beding van wederinkoop is een beding waarbij de verkoper zich het recht voorbehoudt de verkochte zaak van de koper terug te nemen tegen terugbetaling van de prijs, de kosten van de verkoop en de kosten van de noodzakelijke of nuttige werken, maar voor laatstgenoemde alleen ten belope van de meerwaarde welke die werken aan het goed hebben gegeven. De verkoper kan de wederinkoop naar eigen goeddunken en willekeurig verrichten door gewoon zijn wil te kennen te geven aan de koper en zonder een rechtsoverdracht te moeten instellen.

De verkoop met mogelijkheid tot wederinkoop was vroeger van belang voor degene die tijdelijk behoefte aan geld had en aan geld wenste te komen door zijn goed te verkopen, in de hoop het eens terug te kunnen kopen als de fortuin hem opnieuw zou toelachen. Het kwam eigenlijk neer op een vorm van « mobilisatie » van een onroerend goed, gewild door de eigenaar en voorgesteld aan elke belangstellende koper.

Men zal wel toegeven dat sinds de intrede van de moderne hypothecaire regelingen de verkoop met mogelijkheid tot wederinkoop nog slechts een anachronisme is. Er wordt alleen nog maar gebruik van gemaakt met achterbakse en twijfelachtige doeleinden (De Page, Boekdeel IV, n° 314).

Or, les constructeurs d'appartements multiples ou de maisons « clef sur porte » utilisent à leur tour la clause de réméré, mais pour des raisons fort différentes de celles qui en constituaient les motivations dans le passé.

Ils prétendent ainsi se défendre contre la mauvaise foi de certains acheteurs qui, ne disposant pas des fonds nécessaires pour s'acquitter entièrement de leurs obligations, se dérobent au paiement du solde du prix en critiquant les travaux. En réalité, la clause de réméré constitue souvent entre les mains du vendeur un moyen de pression sur l'acheteur qui refuse à bon droit de régler les travaux mal exécutés ou non conformes aux prescriptions du cahier des charges.

Ce moyen d'intimidation est efficace car l'exercice du réméré peut avoir pour l'acquéreur des conséquences désastreuses.

En effet, si nous prenons un appartement vendu sur plan au prix de 1 million de francs (bénéfice du vendeur compris) et que nous attribuons 200 000 F pour le terrain et 800 000 F pour l'appartement, nous nous trouvons en présence d'un contrat de vente ayant uniquement pour objet la quote-part du terrain et d'un contrat d'entreprise pour le surplus.

Le réméré ne peut s'exercer que sur le terrain, la construction ne constituant qu'un accroissement utile, remboursable à concurrence de la plus-value apportée au terrain.

La clause de réméré aura pour effet de rembourser à l'acquéreur le prix du terrain, soit 200 000 F et la plus-value estimée à ce terrain, soit 650 000 F (ce qui est normal puisque l'estimation de la plus-value ne tient nullement compte du bénéfice d'origine du vendeur). L'acquéreur aura perdu 150 000 F.

En outre, l'exercice du réméré se fait avec effet rétroactif, en ce sens que le vendeur reprend son bien exempt de toute hypothèque consentie par l'acheteur.

Si l'on tient compte du délai qui s'est écoulé entre la conclusion de la vente et l'exercice du réméré, le préjudice supplémentaire subi par l'acheteur est important en raison de la dépréciation du pouvoir d'achat de la monnaie ainsi qu'à la suite du paiement des intérêts hypothécaires, supportés entre-temps en pure perte.

En cas d'exercice du réméré, l'acquéreur ne pourra occuper le bien dont il avait fait choix et devra reprendre entièrement la filière compliquée de l'accession à la propriété. Il se trouvera dans une situation très difficile quand il aura déjà renoncé à la location du logement qu'il occupait.

Pour éviter ces ennuis et ces tracas, l'acquéreur renoncera le plus souvent à l'exercice de ses droits quant aux travaux dont l'exécution laisse à désirer.

La clause de réméré, même tempérée, ainsi que certains l'ont suggéré, reste donc toujours un moyen d'intimidation en mains du vendeur.

Il nous paraît donc que la meilleure mesure à prendre en vue d'assainir le marché immobilier consiste en la suppression pure et simple de la possibilité de semblable vente. Tel est le but poursuivi par l'article 12 de la présente proposition de loi.

8. Rescission de la vente pour cause de lésion.

Suivant l'article 1674 du Code civil, le vendeur qui a été lésé de plus de 7/12 dans le prix de l'immeuble, a le droit de demander la rescission de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescission.

Nu maken de bouwers van flatgebouwen of « kant-en-klaar »-woningen ook gebruik van het beding van wederinkoop, maar om geheel andere reden dan die welke er voorheen aan ten grondslag lagen.

Zij beweren zich daarmee te verdedigen tegen de kwade trouw van sommige kopers, die niet over het nodige geld beschikken om hun verplichtingen ten volle na te komen en zich aan de betaling van het saldo van de prijs onttrekken door de werken te bekritisieren. In werkelijkheid gebruikt de verkoper het beding van wederinkoop vaak als dwangmiddel tegen de koper die terecht weigert werken te betalen die slecht of niet volgens het bestek zijn uitgevoerd.

Dit intimidatiemiddel werkt afdoende want de toepassing van het beding van wederinkoop kan voor de koper catastrofale gevolgen hebben.

Immers, wanneer een appartement op plan verkocht wordt voor de prijs van 1 miljoen F (met inbegrip van de winst van de verkoper), waarvan 200 000 F voor de grond en 800 000 F voor het appartement, dan hebben wij te maken met een verkoopcontract dat alleen op de prijs van de grond slaat, terwijl het overige onder een aannemingscontract valt.

De wederinkoop kan slechts worden toegepast op het terrein, daar het gebouw slechts een nuttige toevoeging is, die terugbetaalbaar is ten belope van de door de grond verkregen meerwaarde.

Ingevolge de wederinkoopclausule zal aan de koper de prijs van de grond, d.i. 200 000 F en de op 650 000 F geschatte meerwaarde van de grond terugbetaald worden (hetgeen normaal is, aangezien bij de schatting van de meerwaarde geenszins rekening wordt gehouden met de aanvankelijke winst van de verkoper). De koper zal dus 150 000 F verlies geleden hebben.

Bovendien geschiedt de wederinkoop met terugwerkende kracht, in die zin dat de verkoper zijn goed vrij van enigerlei door de koper aangegane hypotheek terugneemt.

Indien men rekening houdt met de termijn welke verstreken is tussen het sluiten van de verkoop en de wederinkoop, lijdt de koper een aanzienlijk bijkomend nadeel ingevolge de vermindering der koopkracht van de munt en ingevolge de betaling van hypothecaire intresten die voorgoed verloren zijn.

Bij wederinkoop zal de koper de woning die hij gekozen had, niet kunnen betrekken en zal hij de ganse reeks ingewikkelde formaliteiten voor eigendomsverwerving volledig moeten overdoen. Hij zal in moeilijkheden geraken als hij de huur van de door hem betrokken woning reeds heeft opgezegd.

Om die last te vermijden, zal de koper meestal afzien van de uitoefening van zijn rechten in verband met de slechte uitvoering van werken.

Het beding van wederinkoop blijft dus, zelfs in een gemilderde vorm zoals door sommigen is gesuggereerd, altijd een intimidatiemiddel in handen van de verkoper.

Naar ons oordeel bestaat de beste maatregel om de markt van de onroerende goederen gezond te maken hierin, dat een dergelijke verkoop zonder meer onmogelijk wordt gemaakt.

Dat is het doel van artikel 12 van dit wetsvoorstel.

8. Vernietiging van de verkoop wegens benadeling.

Volgens artikel 1674 van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper die in de verkoopprijs van een onroerend goed voor meer dan 7/12 is benadeeld, het recht om vernietiging van de koop te eisen, ook al had hij in het contract uitdrukkelijk afstand gedaan van het recht om die vernietiging te vorderen.

L'article 1683 du Code civil ajoute que la rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur. Le législateur du début du XIX^e siècle avait estimé qu'un propriétaire ne se dessaisirait de son bien que s'il y était contraint et qu'il y avait dès lors un risque à ce qu'il vende à tout prix et que l'acquéreur abuse de la situation.

Il estimait, d'autre part, que l'acquéreur n'était jamais contraint d'acheter en raison de circonstances spéciales et ne paierait un prix exorbitant que si le bien revêtait pour lui une valeur particulière.

De nos jours, ce raisonnement est encore en partie justifié, mais il n'en est pas moins vrai que l'acquéreur d'aujourd'hui peut être victime de tromperie de la part du vendeur. C'est ainsi que certaines propriétés de campagne sont vendues à des prix surfaits.

Il est d'ailleurs difficile de soutenir que les deux parties au contrat puissent se trouver dans une situation juridiquement inégale. L'importance de l'adhésion prévue permet de dire que la rescision n'interviendra que dans des cas extrêmes et que la solution proposée ne perturbera pas les conventions immobilières.

La lésion des sept douzièmes nous paraît excessive. Il doit suffire d'une lésion d'un quart, qui joue uniformément pour le vendeur et l'acquéreur.

Artikel 1683 van het Burgerlijk Wetboek voegt daaraan toe dat vernietiging uit hoofde van benadeling niet plaatsheeft ten voordele van de koper. In het begin van de 19^e eeuw was de wetgever van mening dat een eigenaar zich slechts van zijn goed ontdoet als hij daartoe gedwongen is, zodat het gevaar bestaat dat hij tegen elke prijs verkoopt en dat de koper misbruik maakt van die toestand.

Hij was bovendien van mening dat de koper nooit gedwongen is te kopen ingevolge speciale omstandigheden en dat hij een overdreven prijs slechts zou betalen wanneer het goed voor hem een bijzondere waarde heeft.

Ook heden ten dage gaat die redenering nog gedeeltelijk op, doch het is niettemin zo dat de koper thans kan bedrogen worden door de verkoper. Zo worden sommige buitengoederen tegen overdreven prijzen verkocht.

Er kan trouwens bezwaarlijk volgehouden worden dat de beide partijen die de overeenkomst sluiten, juridisch in een ongelijke toestand kunnen verkeren. Gelet op het belang van de vereiste toestemming mag worden gezegd dat de vernietiging slechts in uitzonderlijke gevallen zal worden gevorderd en dat de voorgestelde oplossing de overeenkomsten inzake onroerende goederen niet in het gedrang zal brengen.

Benadeling voor zeven twaalfden lijkt ons overdreven te zijn. Er moet volstaan worden met benadeling van een vierde, die zowel voor de verkoper als voor de koper geldt.

J. DEFRAIGNE.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

En cas de construction d'un appartement sur plan ou d'une maison dite « clef sur porte », les plans et cahiers des charges ainsi que, le cas échéant, l'acte de base et le règlement de copropriété, seront communiqués au maître de l'ouvrage par le notaire instrumentant, huit jours au moins avant la signature de l'acte authentique de vente.

L'acte authentique constatera la date de cette communication.

Toutefois, l'acquéreur pourra, par acte exprès et distinct, renoncer au délai.

Art. 2.

La promesse de vente sous seing privé devra contenir, à peine de nullité, les mentions suivantes :

- 1) la description précise de l'immeuble, et en cas d'achat d'un appartement, la consistance des parties privatives et des parties communes;
- 2) la clause de révision du prix;
- 3) la date d'achèvement de la construction et les amendes pour retard;
- 4) les modalités de paiement;
- 5) les modalités des réceptions provisoire et définitive.

Art. 3.

Les arrhes demandées au maître de l'ouvrage ne pourront jamais représenter un montant supérieur à 3 % du

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

In geval van bouw van een appartement volgens plan of van een « kant-en-klaar »-woning, worden de plans en bestekken, zomede, in voorkomende gevallen, de basisakte en het reglement op de medeëigendom, door de instrumenterende notaris ten minste acht dagen vóór de ondertekening van de authentieke verkoopakte aan de bouwheer medegedeeld.

In de authentieke akte wordt de datum van die mededeling vastgesteld.

De koper kan echter van de gestelde termijn afzien, mits zulks uitdrukkelijk in een afzonderlijke akte is vastgelegd.

Art. 2.

De onderhandse-verkoopbelofte moet, op straffe van nietigheid, de volgende vermeldingen bevatten :

- 1) de nauwkeurige beschrijving van het onroerend goed en, bij aankoop van een appartement, de omvang van de particuliere gedeelten en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2) het beding van prijsherziening;
- 3) de datum waarop het gebouw moet afgewerkt zijn en de boeten wegens vertraging;
- 4) de wijze van betaling;
- 5) de wijze waarop de voorlopige en de definitieve oplevering geschiedt.

Art. 3.

De aan de bouwheer gevraagde voorschotten mogen nooit hoger zijn dan 3 % van de totale prijs van het gebouw, met

prix total de la construction, en ce compris la valeur de la part du maître de l'ouvrage dans le terrain sur lequel s'appuieront les constructions.

Le versement des arrhes devra obligatoirement être constaté par un écrit où interviendront le maître de l'ouvrage et le constructeur ou le vendeur constructeur et, à défaut de ces derniers, une personne spécialement mandatée à cette fin.

Art. 4.

Le paiement par le maître de l'ouvrage du prix de la construction, à l'exception des arrhes versées, se fera suivant des modalités de versement prévues expressément dans l'acte authentique de vente.

Aucun paiement ne pourra, sous peine d'être considéré comme indû, être effectué avant que l'acte authentique de vente n'ait été transcrit à la conservation des hypothèques du ressort dont relève l'immeuble à construire.

Art. 5.

Les tranches de paiement prévues dans l'acte authentique ne pourront jamais être dans leur ensemble supérieures à la valeur des travaux déjà effectués, majorée de la valeur de la part de l'acquéreur dans le terrain sur lequel s'appuient ces travaux.

Art. 6.

Lorsque le maître de l'ouvrage aura obtenu un prêt hypothécaire destiné à financer le coût des constructions, le bénéfice de ce prêt ne pourra faire l'objet d'une délégation ou d'une cession de créance au profit du vendeur que lorsque les travaux d'édification auront été achevés et réceptionnés par le maître de l'ouvrage.

Art. 7.

Dans le cas d'édification d'immeubles à appartements multiples, le constructeur de l'ouvrage pourra désigner le syndic de l'immeuble en copropriété, pour un terme n'excédant pas une année après la réception définitive des parties communes.

Art. 8.

L'article 1638 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

§ 1^{er}. — Tout acte authentique ou sous seing privé constatant le transfert de propriété d'un bien immobilier doit mentionner :

- 1) toutes les servitudes dont ce bien est éventuellement grevé;
- 2) toutes les obligations auxquelles l'acquéreur sera éventuellement tenu du chef des propriétaires précédents;
- 3) toutes restrictions imposées à la destination ou à l'usage du bien vendu dans l'intérêt de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Un plan de situation sera obligatoirement joint à l'acte authentique, sous peine, nonobstant toute clause contraire, de responsabilité du vendeur ou du notaire en cas de défaut de contenance.

inbegrip van de waarde van het aandeel van de bouwheer in het terrein waarop de gebouwen zullen rusten.

De betaling van de voorschotten moet verplicht worden vastgesteld in een geschrift waarbij de bouwheer en de bouw- of de verkoper-bouwer en, bij ontstentenis van laatstgenoemden, een speciaal daarvoor gemachtigde persoon betrokken zijn.

Art. 4.

De bouwheer betaalt de prijs van de bouw, met uitzondering van de gestorte voorschotten, volgens een in de authentieke verkoopakte uitdrukkelijk bepaalde wijze van betaling.

Op straffe van te worden beschouwd als zijnde onverschuldigd, mag geen enkele betaling worden verricht alvorens de authentieke verkoopakte is overgeschreven in het register der hypotheekbewaring van het ambtsgebied waaronder het te bouwen goed ressorteert.

Art. 5.

De in de authentieke akte vastgestelde betalingstranches mogen gezamenlijk nooit meer bedragen dan de waarde der reeds uitgevoerde werken, vermeerderd met de waarde van het aandeel van de koper in het terrein waarop die werken rusten.

Art. 6.

Wanneer de bouwheer een hypothecaire lening heeft verkregen welke bestemd is om de kosten van de bouw te financieren, mag het voordeel van die lening slechts dan het voorwerp van een overdracht of een afstand van schuldvordering ten voordele van de verkoper zijn, als de bouwwerken voltooid zijn en door de bouwheer in ontvangst genomen zijn.

Art. 7.

Bij het oprichten van flatgebouwen mag de bouwheer de syndicus van het in medeïgendom opgerichte gebouw aanwijzen voor een termijn van niet meer dan 1 jaar na de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

Art. 8.

Artikel 1638 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door wat volgt :

§ 1. — Elke authentieke akte of onderhandse akte waarbij de overdracht van het eigendomsrecht van een onroerend goed wordt geconstateerd, moet vermelden :

- 1) alle erfdienstbaarheden waarmee dit goed eventueel belast is;
- 2) alle verplichtingen waartoe de koper eventueel zal gehouden zijn omdat ze door vorige eigenaars zijn aangegaan;
- 3) alle beperkingen die aan de bestemming of het gebruik van het verkochte goed zijn opgelegd met het oog op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

Bij de authentieke akte moet een situatieplan worden gevoegd, op straffe van aansprakelijkheid van de verkoper of de notaris — niettegenstaande elk andersluidend be-
ding — wanneer de inhoud een tekort vertoont.

§ 2. — L'acte authentique de vente ne pourra être passé qu'après l'expiration d'un délai de huit jours à dater de la communication à l'acquéreur du projet d'acte et du cahier des charges et conditions auxquels il se réfère éventuellement. L'acte constatera l'accomplissement des formalités.

Toutefois, l'acquéreur pourra renoncer, expressément et par acte distinct, à la communication prévue.

§ 3. — En cas de vente publique, les mentions prévues au § 1^{er}, devront figurer tant sur les affiches que dans le cahier des charges et conditions.

§ 4. — Si les dispositions du présent article n'ont pas été respectées, l'acquéreur pourra demander la résiliation de la vente, à moins qu'il ne préfère se contenter d'une indemnité.

Art. 9.

L'article 1583 du Code civil est complété par l'alinéa suivant :

« Sans préjudice de la responsabilité pour risques prévue à l'article 1788, la propriété de l'édifice à construire à prix fait est transférée de plein droit dans le chef du maître de l'ouvrage, dès l'incorporation et la première mise en œuvre des matériaux et au fur et à mesure de celles-ci. »

Art. 10.

Il est inséré dans le Code civil un article 1793bis libellé comme suit :

« Art. 1793bis. — En cas de construction à forfait d'un bâtiment, le cahier spécial des charges doit prévoir des modalités de revision provenant de variations éventuelles des divers éléments constitutifs du prix fait. Ces éléments sont notamment les salaires et charges sociales, les matières premières et les matériaux, les frais de douane, les taxes de toute nature et les tarifs de transport.

Le Roi détermine les modalités des clauses de revision.

Art. 11.

L'article 1643 du Code civil est complété par l'alinéa suivant :

« En cas de construction d'un appartement sur plan ou d'une maison dite « clef sur porte », le vendeur est tenu, pendant dix ans, à compter de la réception des travaux, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs ou autres personnes liées au maître d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270. »

Art. 12.

L'article 1659 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Le vendeur n'aura pas la faculté de rachat, nonobstant toute convention contraire. »

Les articles 1660 à 1673 du Code civil sont abrogés.

§ 2. — De authentieke verkoopakte mag niet verleden worden dan na het verstrijken van een termijn van acht dagen, te rekenen van de mededeling aan de koper van de ontwerp-akte en van de verkoopvoorwaarden waarnaar eventueel wordt verwezen. In de akte wordt melding gemaakt van het vervullen van die formaliteiten.

De koper kan evenwel bij afzonderlijke akte uitdrukkelijk afzien van die mededeling.

§ 3. — Bij een openbare verkoping moeten de in § 1 bepaalde vermeldingen zowel op de aanplakbiljetten als in de verkoopvoorwaarden voorkomen.

§ 4. — Indien het bepaalde in dit artikel niet wordt nageleefd, kan de koper de ontbinding van de verkoop vorderen, tenzij hij genoegen neemt met een vergoeding.

Art. 9.

Artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met een nieuw lid, luidend als volgt :

« Onverminderd de bij artikel 1788 bepaalde aansprakelijkheid wegens risico's gaat de eigendom van het bij aanbesteding op te richten bouwwerk van rechtswege over op de bouwheer vanaf het ogenblik dat de bouwstoffen voor het eerst worden verwerkt en naargelang die werken vorderen. »

Art. 10.

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1793bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1793bis. — In geval een bouwwerk tegen vaste prijs wordt opgericht, dienen de speciale aanbestedingsvoorwaarden de wijze te bepalen waarop de prijs kan worden herzien ingevolge eventuele wijzigingen die zich in de verschillende bestanddelen van de vastgestelde prijs zouden hebben voorgedaan. Die bestanddelen zijn met name de lonen en sociale lasten, de grond- en bouwstoffen, de douanekosten, allerlei belastingen en de vervoertarieven.

De Koning bepaalt de wijze waarop die herzieningsbedingen worden opgesteld. »

Art. 11.

Artikel 1643 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid :

« In geval van bouw van een appartement volgens plan of van een « kant-en-klaar »-woning, moet de verkoper gedurende tien jaar, met ingang van de oplevering der werken, instaan voor de verborgen gebreken, waarvoor ook de architecten, de aannemers of de andere personen die verbonden zijn tegenover de bouwheer, bij toepassing van de artikelen 1792 en 2270 moeten instaan. »

Art. 12.

Artikel 1659 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De verkoper beschikt niet over het recht van wederkoop niettegenstaande iedere daarmee strijdige overeenkomst. »

De artikelen 1660 tot 1673 van het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven.

Art. 13.

A l'article 1674 du Code civil, les mots « sept dixièmes » sont remplacés par les mots : « un quart ».

Art. 14.

A l'article 1675 du Code civil, les mots « sept douzièmes » sont remplacés par les mots : « un quart ».

Art. 15.

L'article 1683 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« La rescision pour lésion a également lieu en faveur de l'acheteur. »

23 avril 1968.

Art. 13.

In artikel 1674 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden « zeven twaalfden » vervangen door de woorden « een vierde ».

Art. 14.

In artikel 1675 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden « zeven twaalfden » vervangen door de woorden « een vierde ».

Art. 15.

Artikel 1683 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Vernietiging uit hoofde van benadeling heeft ook plaats ten voordele van de koper. »

23 april 1968.

J. DEFRAIGNE,
L. OLIVIER,
G. VAN LIDTH DE JEUDE,
J. COULONVAUX,
A. CLAES.
