

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1970-1971.

1 JULI 1971.

WETSONTWERP

tot regeling van de woningbouw en de verkoop
van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE VOLKSGEZONDHEID
EN HET GEZIN (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER VAN LENT.

DAMES EN HEREN,

I. — Uiteenzetting van de Minister van het Gezin en van de Huisvesting.

Het onderhavige wetsontwerp heeft tot doel een reglementering in te voeren inzake « de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen ». Het gaat hier om wat men pleegt te noemen « de verkoop op plan » en « de kant-en-klaar-bouw ».

Het ontwerp is in oktober 1970 bij de Senaat ingediend door de Minister van Justitie en de Minister van het Gezin en van de Huisvesting. Een speciale commissie van de

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Cornet.

A. — Leden : de heren Baeskens, Callebert, Mevr. De Riemaecker-Legot, de heren Eneman, Michel, Schyns, Verhenne, Mevr. Verlaack-Gevaert. — de heer Adriaensens, Mevr. Copée-Gerbinet, de heren Geldolf, Hubin, Nazé, Vandenhove, Van Lent. — de heren Colla, Cornet, Gustin, Mevr. Mabille-Leblanc, de heer Van Cauteren. — de heren Van Leemputten, Verduyn. — de heer Vandamme (P.).

B. — Plaatsvervangers : de heer Charpentier, Mevr. Craeybeckx-Orij, de heren De Vlies, Gheysen. — de heren Baudson, Férit, Mevr. Groesser-Schroyens, de heer Nyffels. — de heren Gillet, Holvoet, Niemegeers. — de heer Anciaux. — de heer Laloux.

Zie :

1017 (1970-1971) :

— N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.

Chambre des Représentants

SESSION 1970-1971.

1^{er} JUILLET 1971.

PROJET DE LOI

réglementant la construction d'habitations et la
vente d'habitations à construire ou en voie de
construction.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA SANTE PUBLIQUE
ET DE LA FAMILLE (1)

PAR M. VAN LENT.

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Exposé du Ministre de la Famille et du Logement.

Le présent projet de loi tend à réglementer la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction. Il s'agit de ce que l'on appelle dans le langage courant, la « vente sur plan » et la construction « clef sur porte ».

Le projet fut déposé sur le bureau du Sénat au mois d'octobre 1970 par le Ministre de la Justice et le Ministre de la Famille et du Logement. Une commission spéciale du Sénat,

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Cornet.

A. — Membres : MM. Baeskens, Callebert, M^{me} De Riemaecker-Legot, MM. Eneman, Michel, Schyns, Verhenne, M^{me} Verlaack-Gevaert. — M. Adriaensens, M^{me} Copée-Gerbinet, MM. Geldolf, Hubin, Nazé, Vandenhove, Van Lent. — MM. Colla, Cornet, Gustin, M^{me} Mabille-Leblanc, M. Van Cauteren. — MM. Van Leemputten, Verduyn. — M. Vandamme (P.).

B. — Suppléants : M. Charpentier, M^{me} Craeybeckx-Orij, MM. De Vlies, Gheysen. — MM. Baudson, Férit, M^{me} Groesser-Schroyens, M. Nyffels. — MM. Gillet, Holvoet, Niemegeers. — M. Anciaux. — M. Laloux.

Voir :

1017 (1970-1971) :

— N° 1 : Projet transmis par le Sénat.

Senaat, samengesteld uit leden van de Commissie voor de Justitie en uit leden van de Commissie voor het Gezin en de Huisvesting, wijdde vijf vergaderingen aan een grondige bespreking ervan. Die commissie bracht enkele wijzigingen in de tekst aan. Anderzijds is het ontwerp nog vóór de indiening onderzocht door de Raad van State. Er is rekening gehouden met de meeste opmerkingen die deze heeft gemaakt.

Het ontwerp werd in de Senaat behandeld tijdens de vergadering van 17 juni 1971. Het werd door de 142 aanwezige leden eenparig aangenomen.

De Minister meent dat het niet nodig zal zijn de leden te overtuigen van de noodzakelijkheid — die wij allen sedert jaren aanvoelen — van een reglementering op het gebied van de verkoop van woningen of appartementen « op plan » en van de « kant-en-klaar-bouw ».

Er hoeft wel niet te worden aan herinnerd dat de kopers op afbetaling van roerende goederen sedert zowat 15 jaar door een wet worden beschermd, nl. de wet van 9 juli 1957 tot reglementering van de verkoop op afbetaling en de financiering daarvan.

Anderzijds bestaat er, buiten het koninklijk besluit van 1 juli 1969 — waarvan de toepassing beperkt blijft tot de sector van de volkswoningen — generlei reglementering tot bescherming van degenen die hun woning vóór de voltooiing ervan tegen betaling van opeenvolgende voorschotten hebben gekocht.

Recente gebeurtenissen hebben aangetoond dat in dezen een wet onontbeerlijk is.

Dat is overigens sedert jaren de wens van de Hoge Raad van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting — die daarover drie adviezen heeft uitgebracht waarvan het eerste dateert van 1959 — van de Bedrijfsraad voor het Bouwbedrijf, de notariële kringen, de juristenverenigingen en het Centrum voor het aanmoedigen van het spaarwezen en van de onroerende beleggingen.

De Minister schetst in het kort de inhoud van het ontwerp.

Dit ontwerp is van toepassing onder twee voorwaarden :

1° de verkoop of het aannemingscontract moet betrekking hebben op een woning of een appartement, d.w.z. een gebouw bestemd voor huisvesting of voor beroepsdoeleinden en huisvesting;

2° de koper of de opdrachtgever is ertoe verplicht vóór de voltooiing van het gebouw één of meer stortingen of betalingen te verrichten.

Het ontwerp is niet toepasselijk op de twee nationale maatschappijen voor de huisvesting, de gemeenten en de intercommunale verenigingen, noch op de aankoop door iemand tot wiens gewone werkzaamheden zulke aankopen behoren.

Na die afbakening van het toepassingsgebied handelt het ontwerp over de verschillende aspecten van een dergelijke aankoop :

1° de financiële voorwaarden van de transactie : het gaat daarbij om problemen inzake de prijs, de voorschotten, de tranches van de betaling, die worden behandeld in de artikelen 7, 8 en 10;

2° de overgang van de eigendom en van de risico's wordt geregeld bij de artikelen 4 en 5;

3° de aansprakelijkheid van de verkoper wordt gelijkgesteld met die van de aannemer voor wat de ernstige gebreken aangaat (artikel 6);

4° de solvabiliteit van de verkoper en van de aannemer : hier voert artikel 12 twee soorten garanties in, nl. de erkenning — zoals voor openbare werken — of, wanneer de

composée de membres de la Commission de la Justice et de la Commission de la Famille et du Logement, consacra cinq réunions à une étude approfondie et à la discussion du projet. Elle y apporta quelques amendements qui permirent de l'améliorer. D'autre part, avant d'être déposé, le projet a été examiné par le Conseil d'Etat et il a été tenu compte de la plupart des observations formulées par cette haute instance.

Le projet a été discuté au Sénat en sa séance du 17 juin courant. Le projet fut adopté à l'unanimité des 142 membres présents.

Le Ministre pense qu'il n'est pas nécessaire de convaincre les membres de la nécessité ressentie par tous depuis des années, d'une réglementation dans le domaine de la « vente sur plan » et de la construction « clef sur porte » d'habitations, maisons ou appartements.

Faut-il rappeler que depuis près de 15 ans, les acheteurs à tempérament de biens mobiliers sont protégés par la loi du 9 juillet 1957 réglementant les ventes à tempérament et leur financement ?

Dans le domaine immobilier par contre, en dehors de l'arrêté royal du 1^{er} juillet 1969, dont le champ d'application est limité au secteur des habitations sociales, il n'existe aucune réglementation protégeant ceux qui acquièrent leur logement avant son achèvement moyennant le paiement d'acomptes successifs.

Des événements récents ont prouvé qu'il est urgent que le législateur intervienne.

C'est d'ailleurs ce que demandent, depuis des années, le Conseil supérieur de l'Institut national du Logement (qui donna en la matière trois avis, le premier datant de 1959), le Conseil professionnel de la construction, le notariat, des associations de juristes et le Centre pour l'encouragement de l'épargne et des placements immobiliers.

Le Ministre esquisse très brièvement le contenu du projet.

Deux conditions sont mises à l'application du projet :

1° il faut que la vente ou le contrat d'entreprise ait pour objet une maison ou un appartement, c'est-à-dire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

2° il faut que l'acquéreur soit tenu d'effectuer des versements ou paiements avant l'achèvement de l'immeuble.

Le projet ne s'applique pas aux deux sociétés nationales du logement, aux communes et associations de communes et aux acquisitions faites par un professionnel dans le cadre de son activité habituelle

Le champ d'application étant ainsi délimité, le projet aborde ensuite les divers aspects de l'opération d'accession à la propriété.

1° les conditions financières de l'opération : ce sont les problèmes du prix, de l'acompte et des tranches de paiement, qui sont traités aux articles 7, 8 et 10;

2° le transfert de la propriété et des risques, régi par les articles 4 et 5;

3° la responsabilité du vendeur est assimilée à celle de l'entrepreneur quant aux vices graves (article 6).

4° la solvabilité du vendeur et de l'entrepreneur : à cet égard, le projet instaure, à l'article 12, deux systèmes de garantie : soit l'agrément comme en matière de travaux

verkoper of de aannemer niet is erkend, een waarborg voor de voltooiing van het huis of appartement;

5° de oplevering van het werk (artikel 9); het ontwerp voorziet in twee verplichte opleveringen : een voorlopige oplevering en een eindoplevering, waartussen een termijn van één jaar moet verlopen;

6° voorlichting van de kandidaat-eigenaar : artikel 7 vermeld acht contractuele clausules, die van essentieel belang geacht worden, zodat de kandidaat-eigenaar zich met kennis van zaken kan verbinden.

Die clausules hebben betrekking op de identiteit van de eigenaar van het bouwterrein, de datum van uitgifte van de bouwvergunning, de nauwkeurige beschrijving van de woning, de totale prijs van de woning of van het appartement en de wijze van betaling van die prijs, de aanvangsdatum der werken, de uitvoeringstermijn en de wijze van oplevering. Om geldig te zijn moeten daarenboven de plannen en aanbestedingsvoorwaarden bij het contract gevoegd zijn; indien het om een appartement gaat, moeten daaraan toegevoegd worden een afschrift van de basisakte en van het reglement van medeëigendom. De koper heeft 15 dagen tijd om kennis te nemen van de gegevens en documenten.

Inzake de toepassing van de wet zijn alleen de voornaamste bepalingen van dwingend recht, en wel die bepalingen welke met name betrekking hebben op de aansprakelijkheid van de verkoper, op de overgang van de eigendom en van de risico's, op het verbieden van elk beding van wederinkoop en op de financiële voorwaarden van de eigendomsverwerving.

Daarenboven zijn voor deze laatste bepalingen strafrechtelijke sancties vastgesteld.

Voor de andere bepalingen van het ontwerp geldt het beginsel van de betrekkelijke nietigheid, die de koper of de bouwheer kan invoeren of waarvan hij kan afzien.

De Minister twijfelt er niet aan dat de leden — evenals de Minister van Justitie en hij zelf — overtuigd zijn van de dringende noodzakelijkheid om de kopers van een woning of appartement « op plan » te beschermen en hij verzoekt hen dan ook het ontwerp goed te keuren.

II. — Bespreking van de artikelen.

Artikel 1.

Een lid vraagt of het wetsontwerp ook van toepassing is als de bouwheer zijn woning bouwt met de spontane en gratis verleende hulp van kennissen of vrienden.

De Minister antwoordt ontkennend. Hij wijst erop dat artikel 1 betrekking heeft op elke overeenkomst waarbij een persoon een huis of appartement verkoopt en daarbij de verbintenis aangaat dat onroerende goed te bouwen en het na zijn voltooiing af te leveren, alsmede op elke overeenkomst waarbij iemand zich ertoe verbindt een dergelijk onroerende goed te bouwen of te laten bouwen of een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of flat af te leveren en zich ertoe verplicht de bouw daarvan tot een goed einde te brengen. Bovendien moet de koper of opdrachtgever er krachtens de overeenkomst toe verplicht zijn storting te doen als tegenprestatie voor de door zijn medecontractant aangegane verplichting. In dit verband verwijst de Minister naar de commentaar op artikel 1 van het ontwerp (1).

Als de bouwheer zijn woning bouwt met de spontane en gratis verleende hulp van kennissen en vrienden, wordt geen enkele, zelfs mondelinge overeenkomst gesloten die beantwoordt aan de criteria die in artikel 1 zijn vastge-

publics, soit, à défaut d'agrément du vendeur ou de l'entrepreneur, une garantie de bonne fin;

5° la réception de l'ouvrage fait l'objet de l'article 9; le projet prévoit deux réceptions obligatoires : une réception provisoire et une réception définitive, entre lesquelles il doit s'écouler un délai d'un an.

6° l'information du candidat acquéreur : le projet énumère, à l'article 7, huit clauses contractuelles considérées comme essentielles pour que le candidat acquéreur puisse s'engager en connaissance de cause.

Ces clauses concernent l'identité du propriétaire du terrain, la date de la délivrance du permis de bâtir, la description précise de l'habitation, le prix total de la maison ou de l'appartement et les modalités de paiement de ce prix, la date de début des travaux, le délai d'exécution et les modalités de réception. En outre, pour être valable, le contrat doit comporter en annexe les plans et le cahier des charges et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, une copie de l'acte de base et du règlement de copropriété. L'acquéreur dispose de 15 jours pour prendre connaissance de ces données et de ces documents.

Quant à la sanction de la loi, seules les dispositions essentielles sont impératives. Il s'agit des dispositions relatives notamment à la responsabilité du vendeur, au transfert de la propriété et des risques, à l'interdiction de toute clause de rachat et aux conditions financières de l'opération d'accès à la propriété.

En outre, ces dernières sont sanctionnées par des dispositions pénales.

Les autres dispositions du projet sont sanctionnées par une nullité relative, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage peut invoquer ou renoncer à invoquer.

Le Ministre ne doute pas que, comme le Ministre de la Justice et lui-même, les membres sont convaincus de la nécessité urgente de protéger les acquéreurs de maisons ou d'appartement « sur plan » et leur demande d'adopter à leur tour le projet.

II. — Discussion des articles.

Article premier.

Un membre demande si le projet de loi s'applique lorsque le maître de l'ouvrage construit sa maison avec l'aide bénévole de connaissances ou d'amis.

Le Ministre répond par la négative. Il rappelle que l'article 1^{er} vise toute convention par laquelle une personne vend une maison ou un appartement en s'engageant à construire et à livrer l'immeuble après son achèvement ainsi qu'à toute convention par laquelle une personne s'engage à construire ou à faire construire pareil immeuble ou encore à procurer une maison ou un appartement à construire ou en voie de construction, en s'engageant à mener l'opération de construction à bonne fin. Il faut en outre qu'en vertu de la convention, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage soit tenu d'effectuer des versements en contrepartie de l'obligation assumée par son cocontractant. Le Ministre renvoie à cet égard au commentaire de l'article 1^{er} du projet (1).

Il fait observer que, lorsque le maître de l'ouvrage construit son habitation avec l'aide bénévole de connaissances et d'amis, aucune convention, même verbale, n'est conclue qui réponde aux critères définis par l'article 1^{er}. Le projet

(1) Stuk Senaat, n° 639 (1969-1970), blz. 6 en 7.

(1) Doc. Sénat, n° 639 (1969-1970), pages 6 et 7.

legd. Het wetsontwerp is dus niet van toepassing in het door het lid genoemde geval.

Een lid is van mening dat de tekst van artikel 1 vaag en tegelijk ingewikkeld is en dat het doel van de bepaling niet duidelijk is.

De Minister antwoordt dat dit artikel alleen maar het toepassingsgebied van de wet omschrijft.

Art. 2.

Een lid vraagt waarom de commissies van openbare onderstand niet uitgesloten zijn van het toepassingsgebied van de wet, in tegenstelling tot de twee nationale maatschappijen, de gemeenten en de intercommunale verenigingen.

De Minister antwoordt dat de commissies van openbare onderstand niet in artikel 2 staan vermeld, omdat zij in de praktijk — en dit in tegenstelling met de onder 1^o en 2^o genoemde instellingen — niet bouwen om te verkopen maar uitsluitend om te verhuren. Het was dus niet nodig ze in artikel 2 op te nemen.

Hetzelfde lid meent dat de onder 3^o bepaalde uitsluiting te ruim is en een deel van de gunstige gevolgen van het ontwerp te niet zal doen.

Er rijst een betwisting over de betekenis van de onder 3^o vermelde bepaling, waarvan verschillende leden vrezen dat zij het toepassingsgebied van het ontwerp aanzienlijk zal beperken.

Zij merken op dat de verkoper « op plan » of de bouwterzelfder tijd opdrachtgever kan zijn en zij voegen eraan toe dat sommige promotors in hun betrekkingen met de kandidaat-eigenaars zelfs gewag maken van die hoedanigheid.

Zij vragen zich af of de door deze verkopers of bouwers gesloten overeenkomsten bijgevolg uitgesloten zijn van de toepassing van het ontwerp, op grond van artikel 2, 3^o.

Een lid meent dat het gemis aan klaarheid van de tekst gedeeltelijk te wijten is aan het dubbele doel van het ontwerp, nl. de reglementering van het bouwen en van de verkoop van woningen.

De Minister antwoordt dat er een misverstand moet zijn en geeft de volgende uitleg.

De uitdrukkingen « verkrijger » (koper) en « opdrachtgever » dienen verstaan te worden in de zin waarin ze gebruikt worden in artikel 1 evenals in de andere bepalingen van het ontwerp.

Uit het onderzoek van het ontwerp blijkt dat met verkrijger of opdrachtgever diegene bedoeld wordt wiens schuldvordering de verplichting tot bouwen tot voorwerp heeft, terwijl de schuldenaar diegene is die « als verkoper » (van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning) of als « aannemer » optreedt. Derhalve heeft de reglementering betrekking op de overeenkomsten die afgesloten zijn tussen deze schuldeiser (koper, verkrijger, opdrachtgever) en deze schuldenaar (verkoper, aannemer), die de verplichting op zich genomen heeft te bouwen.

Het is juist — zoals een lid van de Commissie opmerkt — dat de promotor eveneens de hoedanigheid van opdrachtgever kan hebben. Zo b.v. wanneer een verkoper van appartementen op « plan » zich tot één of meer aannemers richt om het gebouw op te trekken.

De betekenis van artikel 2, 3^o is de volgende: voor zover de verkoper zelf een schuldeiser is tegenover wie de verplichting bestaat tot bouwen, is het ontwerp niet van toepassing op de overeenkomsten die hij, in die hoedanigheid, afgesloten heeft met zijn schuldenaar, d.w.z. de aannemer die met de bouwwerken belast is, op voorwaarde wel te verstaan dat deze verkoper een beroepsverkoper is en in het kader van zijn gewone activiteiten optreedt.

Maar de verkoper of de promotor is schuldenaar tegenover zijn kopers, zijn cliënten, tegenover wie hij de ver-

de loi ne s'applique donc pas dans l'hypothèse soulevée par le membre.

Selon un intervenant, le texte de l'article 1^{er} est vague et complexe en même temps, et le but de la disposition ne ressort pas clairement.

Le Ministre précise que cet article se borne à délimiter le champ d'application de la loi.

Art. 2.

Un membre demande pourquoi les commissions d'assistance publique ne sont pas exclues du champ d'application de la loi, comme le sont les deux sociétés nationales, les communes et les associations intercommunales.

Le Ministre fait remarquer que les commissions d'assistance publique ne sont pas reprises à l'article 2 parce que, en pratique et contrairement aux organismes énumérés au 1^o et au 2^o, elles ne construisent pas en vue de la vente, mais uniquement en vue de la location. Il n'était donc pas utile de les viser à l'article 2 du projet.

Le même membre estime que l'exclusion énoncée au 3^o est trop largement définie et aura pour effet de réduire à néant une partie des effets bénéfiques du projet.

Une discussion s'engage au sujet de la signification du 3^o, dont plusieurs membres craignent qu'il ait pour effet de restreindre sérieusement le champ d'application du projet.

Ils font observer que le vendeur « sur plan » ou le constructeur peut avoir en même temps la qualité de maître de l'ouvrage et ajoutent que dans la pratique, certains promoteurs font même état de cette qualité dans leurs relations avec les candidats-propriétaires.

Ils se demandent si les contrats conclus par ces vendeurs ou constructeurs sont dès lors exclus de l'application du projet en vertu de l'article 2, 3^o.

Un membre estime que le défaut de clarté du texte est dû en partie au double objectif du projet: réglementer la construction et la vente d'habitations.

Le Ministre répond qu'il doit y avoir un malentendu et donne les explications suivantes.

Les termes « acquéreur » (acheteur) et « maître de l'ouvrage » doivent s'entendre dans le sens où ils sont employés à l'article 1^{er} et dans les autres dispositions du projet.

L'examen du projet fait ressortir que, par acheteur ou maître de l'ouvrage est visé le créancier de l'obligation de construire, le débiteur étant le « vendeur » (d'un immeuble à construire ou en voie de construction) ou l'« entrepreneur ». Partant, la réglementation porte sur les conventions conclues entre ce créancier (acheteur, acquéreur, maître de l'ouvrage) et ce débiteur (vendeur, entrepreneur) de l'obligation de construire.

Il est vrai, comme le fait remarquer un commissaire, que le promoteur peut également avoir la qualité de maître de l'ouvrage. Tel est le cas, par exemple, lorsqu'un vendeur d'appartements « sur plan » s'adresse à un ou à des entrepreneurs pour la construction de l'immeuble.

Le sens de l'article 2, 3^o est le suivant: en tant que ce vendeur est lui-même créancier de l'obligation de construire, le projet ne s'applique pas aux conventions conclues par lui, en cette qualité, avec son débiteur, à savoir l'entrepreneur chargé de la construction, à condition bien entendu que ce vendeur soit un professionnel et agisse dans le cadre de son activité habituelle.

Mais le vendeur ou le promoteur est, vis-à-vis de ses acheteurs, de ses clients, débiteur de l'obligation de cons-

plichting aangegaan heeft te bouwen, te doen bouwen of te leveren. Het ontwerp is van toepassing op de overeenkomsten die hij in die hoedanigheid gesloten heeft.

Tot staving van zijn uitleg citeert de Minister het volgende voorbeeld : ingeval van oprichting van een appartementsgebouw is het ontwerp van toepassing op de tussen de promotor en de particulier afgesloten overeenkomst, maar het is niet van toepassing op de tussen de promotor en de algemene aannemer afgesloten overeenkomst.

Uit deze verklaringen blijkt dat het dus geen belang heeft of de verkoper, of meer in het algemeen de medecontractant van de koper of van de opdrachtgever, het gebouw zelf optrekt dan wel of hij, indien hij geen aannemer is, zich richt tot aannemers om het gebouw op te trekken. Het ontwerp is van toepassing op de overeenkomsten die hij afgesloten heeft in hoedanigheid van « verkoper » d.w.z. van degene die de verplichting op zich genomen heeft om te bouwen.

Ten einde de rechten van de verkrijgers te waarborgen wenst een lid dat de wet eveneens voorziet in een regeling voor de door de promotor met de aannemers of de onderaannemers afgesloten overeenkomsten.

De Minister antwoordt dat het ontwerp een nog doelmatiger waarborg bevat, aangezien het zich niet mengt in de betrekkingen tussen de promotor en de verschillende onderaannemers, maar aan de verkoper of aan de aannemer die met de kandidaat-eigenaar onderhandelt, de verplichting oplegt de afwerking te waarborgen of een waarborgsom te storten. Dit is het doel van artikel 12 van het ontwerp

Artt. 3 en 4.

Geen opmerkingen.

Art. 5.

Een lid wenst dat de verkoper of de aannemer verplicht wordt een verzekering af te sluiten tot dekking van de in het tweede lid bedoelde risico's.

De Minister merkt op dat een amendement in die zin in de Senaatscommissie voorgesteld werd, maar dat het uiteindelijk verworpen werd. Hij herhaalt de uitleg die hij in die commissie gegeven heeft (2). Deze laatste kwam tot het besluit dat de verplichting om een verzekering af te sluiten een al te grote stijging van de bouwkosten zou meebrengen.

Art. 6.

Geen opmerkingen.

Art. 7.

Een lid vraagt uitleg over het laatste lid van artikel 7 waarin sprake is van minimumvoorwaarden waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.

De Minister antwoordt dat dit laatste lid bijgevoegd werd ingevolge een tijdens de bespreking in de Senaatscommissie voorgesteld amendement.

De leden van die Commissie wensen dat de Koning bevoegd zou zijn om bij voorbeeld te bepalen wat onder « normale huurprijzen » moet worden verstaan of om de wijze van oplevering vast te stellen.

In verband met de bepaling onder letter f) spreekt een lid zijn bezorgdheid uit over de term « schadevergoedingen », die door de Senaat is ingevoerd ter vervanging van de woorden « boeten voor vertraging ». Hij wenst dat wordt gepre-

tuire, de faire construire, de procurer. Les conventions conclues par lui, en cette qualité, sont visées par le projet.

Le Ministre cite à l'appui de ces explications l'exemple suivant : en cas de construction d'un immeuble à appartements, le projet s'applique à la convention entre le promoteur et le particulier, mais ne s'applique pas à la convention entre le promoteur et l'entrepreneur général.

Il résulte de ces explications qu'il est donc indifférent que le vendeur ou, de manière plus générale, le cocontractant de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage, construise lui-même l'immeuble ou, n'étant pas entrepreneur, s'adresse à des entrepreneurs pour la construction de l'immeuble. Les conventions conclues par lui en qualité de « vendeur », de débiteur de l'obligation de construire, sont régies par le projet.

Un membre souhaiterait que, pour garantir les droits des acquéreurs, la loi réglemente également les conventions conclues par le promoteur avec les entrepreneurs ou sous-traitants.

Le Ministre répond que le projet contient une garantie plus efficace qui consiste, non à intervenir dans les relations entre le promoteur et les divers sous-traitants, mais bien à imposer au vendeur ou à l'entrepreneur qui contracte avec les candidats-propriétaires une garantie d'achèvement ou le dépôt d'un cautionnement. Ceci fait l'objet de l'article 12 du projet.

Art. 3 et 4.

Pas d'observations.

Art. 5.

Un membre souhaiterait que le vendeur ou l'entrepreneur ait l'obligation de souscrire une assurance garantissant les risques dont il est question à l'alinéa 2.

Le Ministre fait remarquer qu'un amendement avait été déposé en ce sens à la commission du Sénat mais qu'il avait finalement été rejeté. Il reprend les explications qu'il donna à la commission (2). La conclusion de celle-ci était que l'obligation de contracter une assurance entraînerait une trop forte augmentation du coût de la construction.

Art. 6.

Pas d'observations.

Art. 7.

Un membre demande des explications au sujet du dernier alinéa de l'article 7, où il est question des conditions minimales auxquelles doivent répondre les dispositions de l'article 7.

Le Ministre répond que cet alinéa a été introduit à la suite d'un amendement déposé lors de la discussion en commission du Sénat.

Les membres de cette commission ont souhaité que le Roi ait le pouvoir de déterminer, par exemple, ce qu'il y a lieu d'entendre par « loyer normal », ou de déterminer les modalités de réception.

Un autre membre s'inquiète, au littéra f), des termes « dommages-intérêts » qui ont remplacé au Sénat les mots « amendes pour retard ». Il souhaite qu'il soit précisé que par cette formulation, l'on n'exclut pas la possibilité pour

(2) Stuk Senaat, n° 490 (1970-1971), blz. 15.

(2) Doc. Sénat, n° 490 (1970-1971), page 15.

ciseerd dat deze formulering voor de koper of opdrachtgever niet de mogelijkheid uitsluit om schadevergoeding te eisen om andere redenen.

De Minister is het daarmee eens.

Artt. 8 tot 11.

Geen opmerkingen.

Artikel 12.

Een lid handelt over het vraagstuk van de « expo-dorpen », waar de kandidaat-eigenaars de gekochte woning over het algemeen niet onmiddellijk kunnen betrekken. Hij vraagt of zij in dat geval de laatste tranche moeten betalen, die over het algemeen eerst bij het betrekken van de woning wordt betaald.

De Minister antwoordt dat dit probleem bij overeenkomst tussen de partijen moet worden geregeld.

Art. 13 en 14.

Geen opmerkingen.

Art. 15.

Een lid vraagt waarom is voorzien in de mogelijkheid om de wet in werking te laten treden vóór het einde van de derde maand na de publicatie in het *Staatsblad*.

De Minister antwoordt dat in het ontwerp oorspronkelijk slechts was bepaald dat de Koning de datum van de inwerkingtreding van de wet zou vaststellen, maar dat op advies van de Raad van State een uiterste datum werd ingevoegd, waarop de wet volledige uitwerking moet hebben.

III. — Stemmingen.

De artikelen 1 tot 15 en het gehele ontwerp worden eenparig aangenomen.

De Verslaggever.

A. VAN LENT.

De Voorzitter,

C. CORNET.

l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage de réclamer des dommages-intérêts pour d'autres motifs.

Le Ministre marque son accord.

Art. 8 à 11.

Pas d'observations.

Art. 12.

Un membre soulève le problème des « villages-expo » où généralement, les candidats-propriétaires ne peuvent occuper immédiatement l'habitation achetée. Il demande si, dans ce cas, ils doivent payer la dernière tranche, qui n'est généralement versée qu'au moment de l'occupation.

Le Ministre répond que le problème doit être réglé par la convention entre parties.

Art. 13 et 14.

Pas d'observations.

Art. 15.

Un membre demande pour quelle raison la possibilité d'une entrée en vigueur de la loi avant l'expiration du troisième mois à dater de la publication au *Moniteur*, a été prévue.

Le Ministre répond qu'à l'origine, le projet prévoyait uniquement que le Roi fixerait la date d'entrée en vigueur de la loi mais, à la suite de l'avis du Conseil d'Etat, une date limite, à laquelle la loi devra sortir pleinement ses effets, a été ajoutée.

III. — Votes.

Les articles 1^{er} à 15 ainsi que l'ensemble du projet sont adoptés à l'unanimité.

Le Rapporteur,

A. VAN LENT.

Le Président,

C. CORNET.