

BELGISCHE SENAAAT

 ZITTING 1970-1971.

 1 JUNI 1971.

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

VERSLAG
 NAMENS DE SPECIALE COMMISSIE
 (1) UITGEBRACHT
 DOOR DE H. **ROMBAUT.**

In vergadering van 27 oktober 1970 verwees de Senaat dit ontwerp van wet naar een speciale commissie, samengesteld uit de leden van de Commissie voor de Gezinszorg en de Huisvesting en zes leden van de Commissie voor de Justitie.

Deze Commissie wijdde tijdens vijf vergaderingen een grondige studie en bespreking aan dit ontwerp.

Ter inleiding gaf de h. Minister de hiernavolgende uiteenzetting :

Het ontwerp van wet n^o 639, dat mijn collega van Justitie en ikzelf de eer hebben aan uw aandacht te onderwerpen, heeft tot doel een reglementering in te voeren, op een gebied waarvoor sedert verscheidene jaren de bemoeiing van de wetgever wordt ingeroepen.

Het betreft hier hetgeen wij kunnen omschrijven als de verkoop « op plan » en de « kant-en-klaar-bouw » van appartementen en woningen.

Vooraf een woord over de titel van het ontwerp.

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De heren Verboven, voorzitter; Bailly, Billiet, Bologne, Collin, Cugnon, De Groof, De Rore, Diependaele, Elise, Ferret, Gillet, Jottrand, Mesotten, Miessen, Peeters, Smet (†), Vanderpoorten, Van Hoeylandt, Vannieuwenhuyze en Rombaut, verslaggever.

R. A 8414

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :
 639 (Zitting 1969-1970) : Ontwerp van wet.

SÉNAT DE BELGIQUE

 SESSION DE 1970-1971.

 1^{er} JUIN 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 SPECIALE (1)
 PAR M. **ROMBAUT.**

En sa séance du 27 octobre 1970, le Sénat a renvoyé le présent projet de loi à une Commission spéciale, composée des membres de la Commission de la Famille et du Logement et de six membres de la Commission de la Justice.

Cette Commission a consacré cinq réunions à l'étude approfondie et à la discussion de ce projet.

Introduisant le débat, le Ministre a fait l'exposé qui suit :

Le projet de loi n^o 639, que mon collègue le Ministre de la Justice et moi-même avons l'honneur de soumettre à votre attention, tend à instaurer une réglementation dans un domaine où l'intervention du législateur est réclamée depuis plusieurs années.

Il s'agit de ce que l'on peut appeler la « vente sur plan » et « la construction clef sur porte » d'appartements et de maisons.

Un mot d'abord de l'intitulé du projet.

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. Verboven, président; Bailly, Billiet, Bologne, Collin, Cugnon, De Groof, De Rore, Diependaele, Elise, Ferret, Gillet, Jottrand, Mesotten, Miessen, Peeters, Smet (†), Vanderpoorten, Van Hoeylandt, Vannieuwenhuyze et Rombaut, rapporteur.

R. A 8414

Voir :

Document du Sénat :
 639 (Session de 1969-1970) : Projet de loi.

U zult zien, dat in de titel de formules « verkoop op plan » en « kant-en-klaar-bouw » niet werden opgenomen. Oorzaak hiervan is, dat deze begrippen uiterst ingewikkelde juridische toestanden behelzen en geen ingang vinden in de juridische termen. Om deze reden werd, bij het opstellen van de titel van het ontwerp, een beroep gedaan op de traditionele begrippen, die inzake recht een duidelijke betekenis hebben, te weten, de woningbouw en de verkoop van de te bouwen of de in aanbouw zijnde woningen.

1. — Het lijkt me overbodig U de noodzakelijkheid te doen inzien van de bemoeiingen terzake van de wetgever. Bij de recente gebeurtenissen in de immobiliënsector hebben trouwens alle kringen op dergelijke interventie aangedrongen.

1.1. Om de aandacht te vestigen op de zeer nadelige gevolgen van het gebrek aan een wettelijke reglementering, heeft men ook niet moeten wachten op de moeilijkheden, die de kandidaten-verwerfers, de aannemers en de onder-aannemers thans hebben.

Ik wil alleen als voorbeeld stellen, de aanklacht in de pers, tien jaar geleden reeds, naar aanleiding van de handelwijze van sommige aannemers, waarvan de falings het geheel of een gedeelte van de bedragen had opgeslorpt, die door de verwerfers van een appartement op plan, als voorschot werden betaald. Destijds reeds werd de dringende tussenkomst van de wetgever gevorderd om de verkoop van de appartementen en in aanbouw zijnde woningen te reglementeren.

Met zijn advies van 1959 stelde de Hoge Raad van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting een reeks klare wettelijke maatregelen voor, met het oog op de bescherming van de verwerfers van een woning op plan. In 1961 werd het essentiële van deze voorstellen hernomen in de beschikkingen van een ontwerp van wet, houdende instelling van een sociale huisvestingscode (1).

Dit ontwerp bleef zonder gevolg wegens de ontbinding van de Kamers op 20 februari 1961.

Sedertdien zochten andere instanties naar de middelen om de vastgestelde misbruiken te beperken.

In 1965 bracht de Bedrijfsraad voor het Bouwbedrijf het probleem opnieuw ter sprake.

Een eerste advies werd op 31 mei 1967 uitgebracht. Een tweede advies, uitgebracht op 18 juli 1968, stelde de uitwerking voor van een wet tot reglementering van de aankoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Er kwam eveneens een parlementair initiatief, een voorstel van wet dat in januari 1969 werd neergelegd (2).

(1) Kamer van Volksvertegenwoordigers — Zitting 1960-1961 — Parl. besch. 694 art. 132 tot 139.

(2) Kamer van Volksvertegenwoordigers — Zitting 1968-1969 — Parl. besch. 265.

Vous constaterez que l'intitulé ne reprend pas les formules « vente sur plan » et « construction clef sur porte ». La raison en est que ces notions recouvrent des réalités juridiques fort complexes et n'ont pas droit de cité dans le langage juridique. C'est pourquoi, dans la rédaction de l'intitulé du projet, l'on a recouru aux notions traditionnelles qui ont en droit un sens précis, à savoir la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

1. — Sans doute n'est-il pas besoin de vous convaincre de la nécessité d'une intervention du législateur dans ce domaine, d'autant plus qu'à la suite d'événements récents dans le secteur immobilier, pareille intervention a été réclamée de toutes parts.

1.1. Il n'a cependant pas fallu attendre que surgissent les difficultés que connaissent actuellement tant de candidats acquéreurs, d'entrepreneurs et de sous-entrepreneurs, pour que l'attention des pouvoirs publics soit attirée sur les conséquences extrêmement dommageables de l'absence d'une réglementation légale en la matière.

Je n'en veux pour preuve que le fait qu'il y a dix ans déjà, la presse avait stigmatisé les agissements de certaines entreprises dont la faillite avait englouti, en tout ou en partie, les sommes qui leur avaient été avancées par les acquéreurs d'un appartement sur plan. Dès cette époque, l'intervention urgente du législateur fut réclamée pour réguler la vente d'appartements et de maisons en construction.

Dans son avis de 1959, le Conseil supérieur de l'Institut national du logement proposa une série de mesures légales précises tendant à la protection des acquéreurs sur plan. L'essentiel de ces propositions fut repris, en 1961, dans un projet de loi établissant un code du logement social (1).

Ce projet n'eut pas de suite en raison de la dissolution des Chambres le 20 février 1961.

Depuis lors, d'autres instances ont recherché les moyens de limiter les abus constatés.

En 1965, le Conseil professionnel de la Construction remit la question sur le métier.

Un premier avis fut émis le 31 mai 1967. Un second avis, du 18 juillet 1968, proposa l'élaboration d'une loi régulant l'acquisition d'habitations à construire ou en cours de construction.

Il y eut également une initiative parlementaire, une proposition de loi déposée en janvier 1969 (2).

(1) Chambre des Représentants, session de 1960-1961, Doc. n° 694, articles 132 à 139.

(2) Chambre des Représentants, session de 1968-1969, Doc. n° 265.

Ook de privé-sector boog zich over dit probleem : het notariaat, de vereniging « Capitant », de « Vlaamse Juristenvereniging » en het « Centrum voor het aanmoedigen van het Spaarwezen en van de Onroerende Beleggingen ».

Geïnspireerd door de samenvatting der werkzaamheden en studies en na onderzoek van het probleem in zijn geheel, kwam het koninklijk besluit van 1 juli 1969, houdende de bescherming van de verwervers van volkswoningen en hiermede gelijkgestelde woningen, tot stand.

De ervaringen opgedaan sedert het in werking treden van dit koninklijk besluit, waarvan de toepassing beperkt werd tot de sociale bouwsector, waren van groot belang bij de uitwerking van het ontwerp van wet n° 639.

Het huidig ontwerp ligt in de lijn van dit besluit. Het heeft een meer algemene draagwijdte, vermits het al de gebouwen, al dan niet bestemd voor de sociale sector, beoogt.

1.2. Het koninklijk besluit van 1 juli 1969 buiten beschouwing gelaten, is de contractuele vrijheid van de partijen — verkoper en aannemer enerzijds, bouwheer anderzijds — omzeggens onbeperkt bij verkoop « op plan » of bij « kant-en-klaar-bouw ».

Het is nochtans een feit dat voor de kandidaat-eigenaar de verwerving van zijn woning meestal de enige onroerende verrichting van zijn leven uitmaakt. Deze verrichting is ingewikkeld. Als oningewijde en zonder voldoende voorlichting, wordt hij meestal ertoe gebracht, de overeenkomsten, hem voorgelegd door beroepslui uit het bouwbedrijf, blindelings te tekenen.

Al te dikwijls verbindt de kandidaat-verwerver zich, aangelokt door een suggestieve publiciteit, zonder de solvabiliteit van zijn medecontractant te kennen.

Tevens zijn de overeenkomsten meestal dubbelzinnig en onvolledig opgesteld. Wanneer betwistingen rijzen dan is de kandidaat-verwerver machteloos.

Tenslotte wordt vooral het contractueel evenwicht verbroken ten gunste van de financieel sterkste partij, die, onder voorwendsel van de vrijheid van overeenkomst, drastische en onbillijke clausules oplegt.

Een te hoog voorschot, vóór de bouwwerken zijn aangevangen, betalingsschijven die de waarde van de uitgevoerde werken overtreffen en het beding van wederinkoop getuigen hiervan.

Zolang hier geen wettelijke bepalingen worden uitgevaardigd, kan men niet verhopend dat aan de misbruiken eens paal en perk zal gesteld worden. Inderdaad het aantal kandidaat-eigenaars stijgt voortdurend, en, wat normaal is, de Staat moedigt deze eigendomsverwerving aan. De Belg heeft een sterke neiging tot verwerving van een individueel en exclusief eigendom.

Op begrijpelijke manier verhoogt terzelfder tijd het aantal personen die niet vertrouwd zijn met de ingewikkelde immobiliënverrichtingen en stijgt het aantal mensen die de markt van de residentiële bouwverrichtingen onder elkaar verdelen.

Le secteur privé se pencha, lui aussi, sur le problème : le notariat, l'association Capitant, la « Vlaamse Juristenvereniging » et le Centre pour l'Encouragement de l'Épargne et des Placements Immobiliers.

C'est en s'inspirant de l'ensemble de ces travaux et études et en examinant le problème de manière globale que fut élaboré l'arrêté royal du 1^{er} juillet 1969, tendant à assurer la protection des acquéreurs d'habitations sociales et d'habitations y assimilées.

L'expérience acquise depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté royal, dont le champ d'application est limité au secteur des habitations sociales, a été d'un apport précieux dans l'élaboration du projet de loi n° 639.

Celui-ci s'inscrit dans la ligne de cet arrêté royal, mais a une portée plus générale puisqu'il vise tout immeuble à usage d'habitation, qu'il soit social ou non.

1.2. Abstraction faite de l'arrêté royal du 1^{er} juillet 1969, la liberté contractuelle des parties — vendeur ou constructeur d'une part, maître de l'ouvrage d'autre part — est quasi totale dans la vente « sur plan » ou la construction « clef sur porte ».

Or, pour le candidat propriétaire, l'acquisition de son habitation est souvent l'unique opération immobilière qu'il réalise dans sa vie. L'opération est complexe. Etant profane et ne disposant pas d'une information suffisante, il est le plus souvent amené à signer aveuglément les contrats qui lui sont proposés par des professionnels de la construction.

Trop souvent, le candidat propriétaire s'engage sous l'effet d'une publicité alléchante et sans connaître la solvabilité de son cocontractant.

Trop souvent aussi, les contrats sont ambigus ou incomplets. Survienne une difficulté et le candidat propriétaire est désarmé.

Trop souvent enfin, l'équilibre contractuel est rompu en faveur de la partie financièrement la plus forte, qui sous le couvert de la liberté des conventions, impose des clauses draconiennes ou inéquitables.

Acompte trop élevé, alors que la construction n'est pas entamée, tranches de paiement supérieures à la valeur des travaux exécutés, clause de réméré en sont quelques exemples.

A défaut d'une intervention du législateur, on ne peut espérer qu'un jour il soit mis fin à ces abus. En effet, le nombre de candidats propriétaires ne fait que croître et, à juste titre d'ailleurs, l'Etat stimule cette accession à la propriété. N'est-il pas vrai que le citoyen belge a un sens aigu de la propriété individuelle et exclusive ?

Mais en même temps s'accroît de manière assez évidente le nombre de ceux qui ne sont pas familiarisés avec le domaine complexe des opérations immobilières ainsi que le nombre de ceux qui, dans le secteur de la construction résidentielle, se partagent le marché.

Maar er is meer : een nieuw beroep, dit van promotor doet zijn intrede. De juridische en de financiële modaliteiten tot verwerving van een eigendom zijn bovendien ook geëvolueerd. De memorie van toelichting weidt trouwens vrij ver uit over deze kwestie, zodat ik er niet wil op terugkomen.

Om deze nieuwe modaliteiten tot eigendomsverwerving of de nieuwe juridische toestanden, geschapen door de immobiliënpromotie te kunnen beheersen, beschikken wij nochtans slechts over enkele bepalingen van het Burgerlijk Wetboek daterend van 1804.

De auteurs van het Burgerlijk Wetboek konden bezwaarlijk vermoeden dat eens gebouwen zouden kunnen verkocht worden vooraleer ze werden opgetrokken.

Evenmin konden zij zich toen indenken, dat in de XX^e eeuw de bouwverrichting van een constructie zou vertrouwd worden aan andere vaklui dan architecten en aannemers.

Een wetsvoorziening is in deze omstandigheden onontbeerlijk. Zij dringt zich op, niet alleen omwille van de bescherming van de rechten van de verwerfers of van de bouwheer, maar eveneens om een einde te maken aan de contractuele onzekerheid, die de belangen schaadt van al de partijen die in een bouwverrichting betrokken zijn.

2. — Ter inleiding van uw werkzaamheden, zou ik de algemene economie van het ontwerp willen schetsen en U voorlichten nopens enkele beschouwingen die ons hebben geleid bij de voorbereiding ervan.

2.1. Eerst en vooral hebben we gemeend, hoe noodzakelijk ook de tussenkost van de wetgever moge zijn, dat de koop en het aannemingscontract, (die een belangrijk deel uitmaken van het overeenkomstenrecht) slechts moesten gereguleerd worden in de mate waarin de praktijk op een onbetwistbare wijze heeft aangetoond, dat de huidige wetgeving leemten bevat en dat deze leemten toestanden scheppen die onbillijk zijn of tegenstrijdig met het algemeen belang.

Inderdaad, de vrijheid der overeenkomsten en de vrije wilsbeschikking moeten niet nutteloos worden aangetast.

Daarom :

— betreft de reglementering slechts de overeenkomsten tot verwerving van een huis of een appartement dat hoofdzakelijk tot huisvesting is bestemd;

— is het ontwerp niet van toepassing wanneer de woning wordt verworven door een beroepsmens in de uitoefening van zijn activiteiten;

— beoogt het ontwerp slechts de overeenkomsten, die voor de verkoper of de aannemer de verplichtingen inhouden, de bouw tot een goed einde te brengen tegen betalingen die door de verwerfer moeten worden verricht;

— is de reglementering niet toepasselijk op de overeenkomsten, afgesloten na de afwerking van het huis of het appartement.

Bien plus, une profession nouvelle est née, celle de promoteur, et les modalités juridiques et financières d'accession à la propriété ont évolué. L'exposé des motifs s'étend assez longuement sur cette question pour que je ne doive y revenir.

Or, pour régir ces modalités nouvelles d'accession à la propriété ou les situations juridiques nouvelles nées de la promotion immobilière, nous ne disposons encore toujours que de quelques dispositions du Code civil, datant de 1804.

Les auteurs du Code civil n'ont jamais imaginé qu'un jour les immeubles pourraient être vendus avant qu'ils n'existent.

Ils ne pouvaient davantage imaginer qu'au XX^e siècle, l'opération de construction d'un immeuble pourrait être confiée à d'autres professionnels que l'architecte et l'entrepreneur.

Une intervention du législateur apparaît ainsi comme indispensable. Cette intervention est nécessaire non seulement pour que soient protégés les droits des acquéreurs ou des maîtres de l'ouvrage, mais également pour que soit mis fin à une insécurité contractuelle préjudiciable aux intérêts de toutes les parties intervenant dans l'opération de construction.

2. — En manière de préambule à vos travaux, je voudrais esquisser l'économie générale du projet et vous éclairer au sujet de quelques considérations qui nous ont guidés au cours de son élaboration.

2.1. Nous avons estimé, tout d'abord, que le législateur, quelque nécessaire que fût son intervention, ne devait régler la vente et le contrat d'entreprise, partie importante du droit des contrats, que dans la mesure où la pratique a révélé, de manière certaine, que la législation actuelle présente des lacunes et que ces lacunes sont de nature à créer des situations iniques ou contraires à l'intérêt général.

Il ne faut pas, en effet, qu'il soit porté inutilement atteinte à la liberté des conventions et à l'autonomie de la volonté.

C'est pourquoi :

— la réglementation ne vise que les contrats portant acquisition d'une maison ou d'un appartement « à usage principal d'habitation »;

— le projet n'est pas applicable aux acquisitions faites par un professionnel dans le cadre de son activité habituelle;

— le projet ne vise que les conventions qui impliquent dans le chef du vendeur ou du constructeur l'obligation de mener la construction à bonne fin en contrepartie de versements à effectuer par l'acquéreur;

— la réglementation ne vise pas les conventions conclues après l'achèvement de la maison ou de l'appartement.

2.2. De toepassingsfeer aldus bepaald, hebben wij geoordeeld dat de door het ontwerp ingevoerde bescherming doeltreffend moest zijn.

Daarom worden in het ontwerp de verschillende aspecten van de eigendomsverwerving aangesneden. Deze aspecten zijn vervat in zes luiken :

1° *de financiële voorwaarden van de verrichting :*

het betreft hier de problemen van prijs, van het voorschot, van de betalingsschijven, die worden behandeld in artikels 8 en 10;

2° *de overgang van de eigendom en van de risico's* maakt het voorwerp uit van artikel 4 en 5;

3° *de aansprakelijkheid van de verkoper :*

zijn aansprakelijkheid wordt gelijkgesteld met die van de aannemer, wat betreft de ernstige gebreken;

4° *de solvabiliteit van de verkoper en van de aannemer :*

hier scheidt het ontwerp twee mogelijke waarborgstelsels : de erkenning zoals inzake openbare werken of, wanneer de verkoper of de aannemer niet is erkend, een financiële waarborg voor de voltooiing van het huis of van het appartement;

5° *de oplevering van het werk :*

het ontwerp voorziet twee verplichte opleveringen : een voorlopige oplevering en een eindoplevering;

6° *voorlichting van de kandidaat-eigenaar :*

het ontwerp somt 7 contractuele clausules op, die wij van essentieel belang achten, opdat de kandidaat-eigenaar zich met kennis van zaken zou kunnen verbinden.

Deze clausules betreffen 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 deze prijs, de aanvangsdatum der werken, de uitvoeringstermijn en de modaliteiten van oplevering. Om geldig te zijn moet het contract daarenboven als bijlage de plannen en bestekken bevatten en, indien het een appartement betreft, een afschrift van de basisakte en van het reglement van medeëigendom.

2.3. Tenslotte hebben wij geoordeeld dat de toepassing van de wet soepel moest blijven en dat alleen de belangrijkste beschikkingen als imperatief moesten gelden. Het zijn de beschikkingen betreffende ondermeer de verantwoordelijkheid van de verkoper, de overgang van de eigendom en van de risico's, het verbod van elk beding van wederinkoop, de financiële voorwaarden van de eigendomsverwerving.

2.2. Le champ d'application du projet étant ainsi délimité, nous avons estimé que la protection qu'il tend à instaurer devait être suffisamment efficace.

C'est pourquoi le projet aborde les divers aspects de l'opération d'accession à la propriété, aspects auxquels il y a six volets :

1° *les conditions financières de l'opération :*

c'est les problèmes du prix, de l'acompte et des tranches de paiement, qui sont traités aux articles 8 et 10;

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

3° *la responsabilité du vendeur :*

elle est assimilée à celle de l'entrepreneur quant aux vices graves;

4° *la solvabilité du vendeur et de l'entrepreneur :*

à cet égard, le projet instaure deux systèmes de garantie possibles : soit l'agrégation comme en matière de travaux publics, soit, à défaut d'agrégation du vendeur ou de l'entrepreneur, une garantie de bonne fin;

5° *la réception de l'ouvrage :*

le projet prévoit deux réceptions obligatoires : une réception provisoire et une réception définitive;

6° *l'information du candidat acquéreur :*

le projet énumère sept clauses contractuelles que nous considérons 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 du 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.

2.3. Enfin, nous avons considéré que l'application de la loi devait rester souple et que seules les dispositions essentielles devaient être 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'accession à la propriété.

Daarenboven zijn voor deze laatste beschikkingen straf-rechterlijke sancties voorzien.

De andere beschikkingen van het ontwerp worden door een betrekkelijke nietigheid gesanctioneerd, nietigheid die de koper of de bouwheer mag invoeren of waaraan hij ook mag verzaken.

3. — U zult het zeer interessant advies van de Raad van State hebben gelezen. Zoals U hebt vastgesteld, worden de algemene economie en de gebruikte techniek door dit advies niet in het gedrang gebracht.

Er werd rekening gehouden met het merendeel van de opmerkingen door de Raad van State geformuleerd. Deze opmerkingen hebben trouwens toegelaten gevoelige verbeteringen aan te brengen aan het ontwerp.

Wanneer wij, op een of ander punt, hebben gemeend het ontwerp in zijn eerste versie te moeten behouden, dan werd hiervoor een nadere verklaring gegeven. Deze verklaring vindt U trouwens op blz. 12 van de memorie van toelichting.

Algemene bespreking.

Al dadelijk bleek de Commissie het ontwerp gunstig gestemd te zijn. Zij was het met de Minister eens dat een wettelijke reglementering ter zake noodzakelijk is.

Een lid vertolkte het algemeen gevoelen van de Commissie wanneer hij de opmerking maakte dat het Parlement destijds bij wet de kopers op afbetaling van roerende goederen in bescherming nam (3), en dat het thans dringend nodig is dat de wetgever eveneens zou tussenkomen ten gunste van de kopers van onroerende goederen ten einde de overeenkomsten te reglementeren inzake verwerving van een woning vóór haar voltooiing en tegen betaling van opeenvolgende voorschotten.

Een lid, vaststellend dat ons recht evolueert naar een Europees recht, stelde de vraag of het ontwerp gevolgen heeft op het gebied van het internationaal recht. Als voorbeeld haalde hij een overeenkomst aan, gesloten tussen een Belgische onderdaan en een promotor van vreemde nationaliteit.

In deze zelfde optiek vroeg een ander lid of het ontwerp ook toepasselijk is op de contracten van aankoop van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement in den vreemde. Hij vroeg zich af welke de gevolgen zijn van een overeenkomst die in België tussen een landgenoot en een vreemdeling wordt gesloten en, meer algemeen, van elke overeenkomst die een buitenlands element vertoont, zo bijvoorbeeld de verkoop tussen Belgen van een te bouwen huis of appartement in Spanje.

De Minister antwoordde dat het ontwerp van wet vanzelfsprekend enkel binnenlands (intern) recht beoogt en dus enkel slaat op woningbouw in België. Hij voegde erbij dat het niet zou opgaan de behandeling van huidig ontwerp van wet op te schorten totdat een algemene Europese reglementering zou tot stand gekomen zijn.

(3) Wet van 9 juli 1957 tot regeling van de verkoop op afbetaling en van zijn financiering (*Staatsblad* 26 juli 1957).

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.

3. — Vous aurez lu le très intéressant avis du Conseil d'Etat. Comme vous l'avez constaté, cet avis ne met pas en cause l'économie générale du projet ni la technique employée.

Il a été tenu compte de la plupart des observations formulées par le Conseil d'Etat. Celles-ci ont d'ailleurs permis d'apporter de sensibles améliorations au projet.

Lorsque, sur l'un ou l'autre point, nous avons cru devoir maintenir celui-ci dans sa version initiale, nous nous en sommes expliqués. Vous trouverez ces explications à la page 12 de l'exposé des motifs.

Discussion générale.

Il est apparu dès l'abord que la Commission était favorable au projet, estimant, tout comme le Ministre, qu'une réglementation légale s'impose en la matière.

Un membre a traduit le sentiment général en rappelant que le Parlement a naguère protégé par la loi les acheteurs à tempérament de biens mobiliers (3) et en soulignant qu'il est devenu urgent que le législateur intervienne aussi en faveur des acquéreurs de biens immobiliers par la réglementation des contrats d'acquisition d'un logement avant son achèvement contre paiement d'avances successives.

Un membre, constatant que notre droit évolue dans le sens d'un droit européen unifié, a demandé si le projet aura des conséquences en droit international. Il a cité à titre d'exemple les conventions conclues entre un citoyen belge et un promoteur de nationalité étrangère.

Dans cette même optique, un autre commissaire aimerait savoir si le projet s'applique aussi aux contrats d'achat d'une maison ou d'un appartement à construire ou en construction à l'étranger. Il se demande quelles sont les suites d'un contrat passé en Belgique entre un Belge et un étranger et, d'une manière plus générale, de toute convention où intervient un élément étranger comme, par exemple, la vente entre Belges d'une maison ou d'un appartement à construire en Espagne.

Le Ministre a répondu que le projet de loi ne vise évidemment que le droit interne et que, par conséquent, il ne porte que sur la construction de logements en Belgique. Il a ajouté qu'il ne serait pas admissible d'en ajourner l'examen jusqu'au moment où une réglementation européenne générale aura été instaurée.

(3) Loi du 9 juillet 1957 réglementant les ventes à tempérament et leur financement (*Moniteur belge* du 26 juillet 1957).

De Minister ging nochtans verder op de gestelde vragen in en verklaarde dat men zich diende te houden aan de principes, die inzake internationaal privaatrecht bepalen welke wet op dergelijke overeenkomst van toepassing is.

De nationale rechtspraak in de meeste landen huldigt het fundamenteel principe dat de wil der contracterende partijen soeverein is en moet geëerbiedigd worden. De wet, die op de overeenkomst, zowel wat haar vorm als inhoud en gevolgen betreft, zal toepasselijk zijn, is dus diegene die door de partijen vrijwillig werd overeengekomen. Dit principe komt in tal van verdragen en wetten van internationaal privaatrecht voor en wordt ook erkend in ons Burgerlijk Wetboek, artikel 1134, eerste lid: « Alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, strekken degenen die deze hebben aangegaan, tot wet ».

Bij ontstentenis echter van een door partijen duidelijk uitgedrukte wil, zal de rechter nagaan of de vermoedelijke wil van partijen niet af te leiden is uit bepaalde aanwijzingen in de overeenkomst en meer bijzonder uit materiële elementen die de juridische verhoudingen tussen partijen veruiterlijken (4).

Hierbij verlieze men niet uit het oog dat een Belgisch rechter slechts een vreemde wet zal toepassen, in zoverre zij niet strijdig is met onze Belgische internationale openbare orde of met dwingende bepalingen van het Belgisch recht ter zake.

Hebben nu de contracterende partijen geen keuze van wet gedaan noch laten vermoeden, dan wordt de voorrang gegeven aan de wet van de plaats van uitvoering van het contract. Een overeenkomst betreffende een onroerend goed wordt geacht te moeten uitgevoerd worden op de plaats, waar het onroerend goed gelegen is, zodat hier de wet van die plaats, de « *lex rei sitae* » toepasselijk zal zijn (5).

Gaat het om onroerende goederen in België gelegen en zijn de contractanten, of een van hen, van vreemde nationaliteit, dan zal de Belgische wet van toepassing zijn. Wordt onderhavig ontwerp wet, dan zal dit trouwens steeds het geval zijn, wegens het dwingend karakter van zijn bepalingen.

Een lid van de Commissie wenste te weten of het ontwerp ten bate van de medeëigenaars van een appartementsgebouw een zekere bescherming voorziet tegen stoornissen en meer bepaald het lawaai, veroorzaakt door het gebruik van elementen in medeïgendom als de lift bij voorbeeld of de huisbel of de keukenafvalschuif.

De Minister liet opmerken dat het ontwerp de bescherming tot doel heeft van de candidaat-eigenaar, koper of bouwheer, maar niet van de bewoner. De opgeworpen vraag moet veeleer onderzocht worden binnen het raam van een reglementering van de medeïgendom.

(4) Battifol, *Traité de droit international privé*, n° 580.
Pouillet, *Manuel de droit international privé belge*, 3° éd. 1947, n° 297 en 298.

(5) Pouillet, op. cit. n° 299 en 300.

Le Ministre a toutefois donné d'autres explications sur les questions posées, en déclarant d'abord qu'il convient de s'en tenir aux principes de droit international privé qui déterminent quelle est la loi applicable aux conventions de cette nature.

La jurisprudence nationale de la plupart des pays consacre le principe fondamental que la volonté des parties contractantes est souveraine et doit être respectée. La loi qui régit la convention, tant en ce qui concerne sa forme que son contenu et ses conséquences, est donc celle qui aura été conclue librement entre les parties. Ce principe figure dans de nombreux traités et lois de droit international privé et est également reconnu par le 1^{er} alinéa de l'article 1134 de notre Code civil: « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ».

Cependant, à défaut d'une volonté clairement exprimée par les parties, le juge recherchera si la volonté présumée de celles-ci ne peut être déduite de certaines indications figurant dans la convention, et plus particulièrement d'éléments matériels reflétant les relations juridiques entre parties (4).

A cet égard, il ne faut pas perdre de vue qu'un juge belge n'appliquera une loi étrangère que dans la mesure où elle n'est contraire ni à notre ordre public international belge ni à des dispositions impératives du droit belge en la matière.

Or, si les parties contractantes n'ont pas choisi une loi déterminée et n'ont donné aucune indication permettant de présumer leur choix, priorité est donnée à la loi du lieu d'exécution du contrat. Une convention relative à un bien immobilier est censée devoir être exécutée au lieu où est sis le bien, de sorte qu'en l'espèce, c'est la loi de ce lieu, la « *lex rei sitae* », qui sera d'application (5).

Lorsqu'il s'agit d'immeubles sis en Belgique et que les contractants, ou l'un de ceux-ci, sont de nationalité étrangère, la loi belge sera donc d'application. Et d'ailleurs, si le présent projet acquiert force de loi, ce sera toujours le cas, en raison du caractère impératif de ses dispositions.

Un membre aimerait savoir si le projet prévoit en faveur des copropriétaires d'un immeuble à appartements une certaine protection contre les perturbations, et plus précisément contre le bruit provoqué par l'utilisation d'éléments en copropriété, tels que l'ascenseur, la sonnerie d'appartement ou la porte coulissante du vide-poubelle.

Le Ministre a fait observer que le projet vise à protéger le candidat propriétaire, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, et non l'habitant. La question posée devrait plutôt être examinée dans le cadre d'une réglementation de la copropriété.

(4) Battifol, *Traité de droit international privé*, n° 580.
Pouillet, *Manuel de droit international privé belge*, 3° éd., 1947, n° 297 et 298.

(5) Pouillet, op. cit., n° 299 et 300.

Enkele leden gaven uiting aan hun verbazing dat enkel de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Landmaatschappij (in het ontwerp nog aangeduid met de oude benaming « Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom ») aan de toepassing van het ontwerp onttrokken worden, terwijl de gemeenten en de intercommunales, die toch dezelfde waarborgen bieden en die zich van langsom meer bezighouden met het bouwen en verkopen van woningen, wel aan de toepassing ervan onderworpen zijn. Een lid meende dat niet enkel de gemeenten en intercommunales, maar ook de Commissies van Openbare Onderstand ditzelfde voordeel zouden moeten genieten alsook de nog te creëren maar reeds in het nieuwe artikel 108bis van de Grondwet voorziene agglomeraties en federaties van gemeenten.

De Minister antwoordde dat ter gelegenheid van het opstellen van onderhavig ontwerp dit vraagstuk aanleiding gaf tot langdurige en moeizame besprekingen en onderhandelingen. Hij verklaarde zich bereid het probleem opnieuw te onderzoeken en stelde voor de bespreking ervan in de Commissie te hervatten, ter gelegenheid van de behandeling van artikel 2 van het ontwerp. De Commissie ging hiermede accoord.

De algemene bespreking werd besloten met de vraag of het ontwerp ook toepasselijk is op de bouw en de verkoop van sociale of volkswoningen, appartementen inbegrepen.

De Minister antwoordde bevestigend, vermits het ontwerp geen onderscheid onder de woningen maakt en derhalve ook toepasselijk is op de sociale en de hiermee gelijkgestelde woningen, m.a.w. op de woningen, waarvan de verwerving gepaard gaat met een van de voordelen, premie of lening aan kleine rentevoet, voorzien door de wet van 29 mei 1948 houdende bijzondere bepalingen tot aanmoediging van het privé-initiatief bij het oprichten van volkswoningen en het kopen van kleine landeigendommen, gewijzigd bij de wetten van 27 juni 1956 en 24 maart 1967.

Bespreking van de artikelen.

Artikel 1.

Dit artikel omschrijft de toepassingsfeer van de wet. Opdat de overeenkomst aan de wet onderworpen zij, moet het huis of het appartement hoofdzakelijk tot huisvesting bestemd zijn en moet de koper of de opdrachtgever, op grond van de overeenkomst, gehouden zijn een of meer stortingen te doen vóór de voltooiing van het gebouw.

Een lid haalde aan wat in de Memorie van Toelichting, blz. 6, gezegd wordt nopens de term « huisvesting » :

« De term « huisvesting » moet geïnterpreteerd worden in de zin zoals deze doorgaans wordt opgevat. Vallen derhalve niet onder de toepassing van de wet : de gebouwen die bestemd zijn voor bejaardentehuizen, rusthuizen, vakantiehuisen en homes ».

Het lid, hierin bijgetreden door alle commissieleden, onderstreepte dat die opsomming enkel aanwijzend en niet uitputtend kan zijn. Men zou er o.a. ook de kloosters, ziekenhuizen, gestichten, zelfs gevangenissen kunnen aan toevoegen.

Plusieurs membres se sont étonnés que seules la Société nationale du logement et la Société nationale terrienne (encore désignée dans le texte par l'ancienne dénomination « Société nationale de la petite Propriété terrienne ») soient soustraites à l'application du projet alors que les communes et les intercommunales, qui offrent cependant les mêmes garanties et s'occupent de plus en plus de la construction et de la vente de logements, entrent dans son champ d'application. Un membre a estimé que non seulement les communes et intercommunales mais aussi les commissions d'assistance publique devraient bénéficier de cet avantage, de même que les agglomérations et fédérations de communes, encore à créer mais déjà prévues à l'article 108bis (nouveau) de la Constitution.

Le Ministre a répondu qu'au moment de l'élaboration du présent projet, cette question avait donné lieu à des discussions et négociations longues et difficiles. Il s'est déclaré disposé à réexaminer le problème et a proposé d'en reprendre la discussion en Commission à l'occasion de l'examen de l'article 2 du projet. La Commission a marqué son accord sur cette proposition.

La discussion générale s'est achevée par la question de savoir si le projet s'applique également à la construction et à la vente d'habitations sociales, appartements inclus.

Le Ministre a répondu par l'affirmative, étant donné que le projet n'établit aucune distinction entre les habitations et que, par conséquent, il s'applique aussi aux habitations sociales ou assimilées, c'est-à-dire aux habitations dont l'acquisition s'accompagne d'un des avantages, prime ou prêt à intérêt réduit, prévus par la loi du 29 mai 1948 portant des dispositions particulières en vue d'encourager l'initiative privée à la construction d'habitations sociales et à l'acquisition de petites propriétés terriennes, modifiée par les lois des 27 juin 1956 et 24 mars 1967.

Discussion des articles.

Article 1^{er}.

Cet article délimite le champ d'application de la loi. Pour que la convention tombe sous le coup de la loi, il faut que la maison ou l'appartement soit destiné à usage principal d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage soit tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction.

Un membre s'est référé à ce qui est dit à la p. 6 de l'Exposé des Motifs au sujet du terme « habitation ».

« L'expression « habitation » doit s'interpréter dans le sens où ce terme s'entend communément. Ne sont donc pas dans le domaine d'application de la loi : les immeubles à usage de maison de retraite, de pension, de colonie, de home ».

L'intervenant, appuyé sur ce point par l'ensemble de la Commission, a souligné que cette énumération est simplement indicative et non pas exhaustive. On pourrait y ajouter notamment les couvents, les hôpitaux, les hospices et même les prisons.

« Huisvesting », zo zegde het lid, veronderstelt « huisvesting voor een gezin », met dien verstande dat ook een alleenstaande een « gezin » kan uitmaken.

Een lid diende een amendement in om artikel 1 als volgt te doen luiden :

« Deze wet is toepasselijk op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een in België of in het buitenland te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis aangegaan wordt om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen, mits het huis of het appartement tot huisvesting, zelfs als tweede verblijfplaats, is bestemd en de koper of de opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van het gebouw een of meer stortingen te doen. »

Nieuw in deze tekst zijn de woorden « in België of in het buitenland », alsook « zelfs als tweede verblijfplaats ».

De indiener van het amendement gaf volgende schriftelijke verantwoording :

« De instanties die in het ontwerp als « verkoper » worden betiteld zijn niet enkel in België actief. De bescherming die dit ontwerp brengen wil moet ook kunnen ingeroepen worden door bona-fide-kopers die een eigendom in het buitenland willen verwerven.

» Bepaalde burgers zijn in stedelijke centra gehouden aan handel en beroep. Het weekeinde en de vrije dagen (b.v. vakantie der kinderen) worden doorgebracht in een « tweede verblijfplaats ». Het is logisch dat de tweede verblijfplaats ook in de beschermingszone wordt ingeschreven.

» Om logisch te blijven moest het woord « hoofdzakelijk » vóór de woorden « tot huisvesting » wegvallen. »

De Commissie onderzocht achtereenvolgens de twee vraagstukken, door het amendement gesteld, enerzijds het probleem van het toepasselijk maken van het ontwerp op de onroerende goederen in het buitenland gelegen, en anderzijds dat van de tweede verblijfplaats.

Wat het eerste vraagstuk betreft herinnerde de Minister eraan dat hij reeds ter gelegenheid van de algemene bespreking erop wees dat, bij ontstentenis van een keuze van wet door de contractanten zelf, een constante rechtspraak inzake internationaal privaatrecht de wet van de ligging van het onroerend goed toepasselijk acht op de overeenkomsten nopens dit goed. Het zou, zo betoogde de Minister, stellig verkeerd zijn van dit principe af te wijken ter gelegenheid van wettelijke beschikkingen op het gebied van overeenkomsten, die aanleiding geven tot het scheppen van zakelijke rechten op onroerende goederen (eigendom, erfdiensbaarheid, voorrechten, hypotheek, e.a.). Betreffende deze zakelijke rechten is alleszins de nationale wet van de ligging der onroerende goederen soeverein.

Trouwens, door in de toepassingsfeer van het ontwerp overeenkomsten te betrekken slaande op onroerende goederen in het buitenland, scheidt men conflicten tussen de natio-

L'intervenant a précisé que le terme « habitation » suppose une « habitation pour une famille », étant entendu qu'un isolé peut constituer une « famille ».

Un membre a déposé un amendement visant à formuler cet article comme suit :

« La présente loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction en Belgique ou à l'étranger ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation — fût-ce comme seconde résidence — et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction. »

La nouveauté de ce texte réside dans l'insertion des mots (soulignés) « en Belgique ou à l'étranger » ainsi que « fût-ce comme seconde résidence ».

L'auteur de l'amendement a donné la justification écrite suivante :

« Les organismes que le projet qualifie de « vendeurs » ne limitent pas leur sphère d'activité à la Belgique. La protection visée par le projet doit aussi pouvoir être invoquée par les acheteurs de bonne foi désireux d'acquérir une propriété à l'étranger.

» Certains citoyens retenus par leur commerce ou leur profession dans des centres urbains passent le week-end et les jours de congé (par exemple les vacances des enfants) dans une « seconde résidence ». Il est logique que la seconde résidence soit, elle aussi, comprise dans la zone de protection.

» Eu égard à cette même logique, il s'imposait de supprimer le mot « principal » devant les mots « d'habitation ». »

La Commission a examiné successivement les deux problèmes posés par l'amendement : d'une part, celui de l'application du projet aux immeubles sis à l'étranger et, d'autre part, celui de la seconde résidence.

A propos du premier, le Ministre a rappelé qu'il avait déjà signalé au cours de la discussion générale qu'à défaut du choix de la loi par les contractants eux-mêmes, il est de jurisprudence constante en droit international privé d'appliquer la loi de la situation de l'immeuble aux conventions y relatives. Le Ministre a déclaré que ce serait une erreur certaine de déroger à ce principe quand il s'agit de dispositions légales régissant des conventions qui donnent naissance à des droits réels sur des immeubles (propriété, servitudes, privilèges, hypothèques, etc.). Pour ces droits réels, c'est en tout état de cause la loi nationale de la situation des immeubles qui est souveraine.

D'ailleurs, en faisant entrer dans le champ d'application du projet des conventions portant sur des immeubles sis à l'étranger, l'on crée des conflits entre la loi nationale et la

nale en de vreemde wet, als bij voorbeeld de Franse wet van 3 januari 1967 op de verkoop van te bouwen onroerende goederen en de verplichting waarborg te stellen hoofdens constructiegebreken.

De indiener van het amendement trok dan het eerste gedeelte ervan in.

Inzake de wenselijkheid om in de tekst van artikel 1 de « tweede verblijfplaats » uitdrukkelijk te vernoemen, liet de Minister opmerken dat een tweede verblijfplaats uiteraard tot huisvesting is bestemd, zodat zij ongetwijfeld onder toepassing van artikel 1 van het ontwerp valt.

Hierop trok de indiener het ganse amendement in.

Er ontspoon zich echter te dezer gelegenheid een breedvoelige bespreking over het begrip « hoofdzakelijk tot huisvesting bestemd ».

De Memorie van Toelichting in de commentaar op artikel 1 zegt desaanvaande o.a. het volgende (bl. 5) :

« De woningen of appartementen met gemengde bestemming worden bedoeld, op voorwaarde dat de voor de huisvesting bestemde lokalen er het voornaamste gedeelte van uitmaken. »

Wat wordt bedoeld met « het voornaamste gedeelte » ? zo werd gevraagd. Is het mathematisch op te vatten ? Valt een woning, waarvan bij voorbeeld de helft of twee derden der vertrekken gebezigd worden voor handels- of beroepsdoel-einden, buiten de toepassing van het ontwerp ?

De Minister antwoordde hierop ontkennend. Noch de oppervlakte, die voor huisvesting is bestemd, noch de tijd, die aan bewoning besteed wordt, zijn bepalend voor het begrip « hoofdzakelijk tot huisvesting bestemd ». De rechtspraak zal dit begrip nader weten te omschrijven. Dit was trouwens ook de mening van de Raad van State (6). Het bleek derhalve verkieselijk in het ontwerp zelf geen enkel criterium te vermelden.

Er werd opgemerkt dat wellicht de bouwvergunning, die immers van meetaf een onderscheid moet maken tussen woonhuis en handelshuis, hier de oplossing zou kunnen brengen.

Hiertegen werd met reden opgeworpen dat dit een gevaarlijk criterium zou zijn, daar de bouwvergunning met opzet voor een handelshuis zou kunnen aangevraagd worden, dan wanneer het in feite om een woonhuis gaat, enkel met de bedoeling aan de wet te ontsnappen. Een lid onderstreepte in dat verband dat geen enkele instantie ooit controleert of het gebouwde wel de bestemming krijgt, waartoe de bouwvergunning werd verleend.

Uw Commissie schaarde zich bij de mening van de Minister en van de Raad van State dat de rechtspraak de preciese omschrijving en draagwijdte zal verschaffen van wat « hoofdzakelijke bestemming tot huisvesting » is.

Een suggestie om « hoofdzakelijk » uit de tekst te schrappen werd niet bijgetreden, daar alsdan de termen « tot huisvesting bestemd » zouden kunnen geïnterpreteerd worden

loi étrangère, comme par exemple la loi française du 3 janvier 1967 relative à la vente d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison de vices de construction.

L'auteur de l'amendement a retiré alors la première partie de celui-ci.

Quant à l'opportunité de mentionner expressément la « seconde résidence » dans le texte de l'article 1^{er}, le Ministre a fait observer que la nature même d'une seconde résidence la destine à usage d'habitation, de sorte qu'elle tombe indubitablement sous l'application de l'article 1^{er} du projet.

Après quoi l'auteur a retiré l'ensemble de son amendement.

Toutefois, une large discussion s'est engagée à cette occasion sur le sens des termes « destiné à usage principal d'habitation ».

Dans le commentaire de l'article 1^{er}, à la p. 5 de l'Exposé des motifs, on lit notamment à ce sujet :

« Les maisons ou appartements à usage mixte sont visés à condition que les locaux destinés à l'habitation en constituent la partie essentielle ».

On a demandé ce qu'il faut entendre par « la partie essentielle ». Faut-il la concevoir d'une manière mathématique ? Une maison dont, par exemple, la moitié ou les deux tiers des pièces sont à usage commercial ou professionnel, échappe-t-elle à l'application du projet ?

Le Ministre a répondu par la négative. Ni la superficie destinée à l'habitation, ni la durée d'occupation ne sont déterminantes pour qu'on puisse considérer la maison comme « destinée à usage principal d'habitation ». C'est là une notion que la jurisprudence ne manquera pas de préciser. Tel était d'ailleurs l'avis du Conseil d'Etat (6). Aussi a-t-il semblé préférable de ne pas prévoir de critère dans le projet lui-même.

Un commissaire a fait observer que le permis de bâtir, qui — comme on le sait — doit distinguer dès l'abord une maison d'habitation d'une maison de commerce, pourrait peut-être apporter la solution.

Un autre commissaire a objecté avec raison que ce serait là un critère dangereux, étant donné que le permis de bâtir pourrait être demandé intentionnellement pour une maison de commerce alors qu'en fait il s'agit d'une maison d'habitation, et ce à seule fin d'échapper à la loi. A ce propos, un membre a relevé qu'aucune instance ne contrôle jamais si la construction reçoit effectivement l'affectation en vue de laquelle le permis de bâtir a été délivré.

Votre Commission s'est rangée à l'avis du Ministre et du Conseil d'Etat, à savoir que la jurisprudence définira avec précision la portée des termes « destiné à usage principal d'habitation ».

Une suggestion tendant à supprimer le mot « principal » n'a pas été retenue, car alors, les termes « destiné à usage d'habitation » pourraient s'interpréter de deux manières

(6) Parl. St. Senaat, 1969-1970, 639, bl. 19.

(6) Doc. Sénat, session de 1969-1970, n° 639, p. 19.

in tweevoudig verkeerde zin : ofwel als « uitsluitend tot huisvesting bestemd » ofwel omgekeerd, alsof ook maar de geringste en meest ondergeschikte vorm van huisvesting zou voldoende zijn.

Bij nader onderzoek rees echter nog een ernstige moeilijkheid.

Een contradictie zou inderdaad kunnen ontstaan tussen de interpretatie die moet gegeven worden aan het begrip « hoofdzakelijk tot huisvesting bestemd » in dit ontwerp en het begrip « in hoofdzaak bestemd tot het drijven van een kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt » in artikel 1, 1^o van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, gewijzigd door de wet van 29 juni 1955.

Rechtsleer en rechtspraak (7) interpreteren deze termen van de wet op de handelshuurovereenkomsten in die zin dat een onroerend goed moet geacht worden « in hoofdzaak » tot handels- of beroepsdoeleinden bestemd te zijn, wanneer dit goed in huur wordt genomen met het doel er een handel of beroep in uit te oefenen, ook al beslaan de vertrekken tot dat doel bestemd, een geringere oppervlakte dan die, welke als woning gebezigt worden.

Het zou nu weinig logisch zijn dat een zelfde onroerend goed zou geacht worden hoofdzakelijk bestemd te zijn tot handelsdoeleinden bij toepassing van de wet op de handelshuurovereenkomsten en hoofdzakelijk tot huisvesting bij toepassing van huidig ontwerp.

Om elke dubbelzinnigheid uit te sluiten, stelde een lid voor, bij analogie met de tekst van artikel 6 van de Franse wet van 3 januari 1967, volgende formule te aanvaarden : « mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinde en huisvesting is bestemd ».

Bij deze formulering kan « hoofdzakelijk » weggelaten worden, omdat het duidelijk is dat « tot huisvesting », geplaatst naast « tot beroepsdoeleinde en huisvesting », slaat op uitsluitend huisvesting, terwijl « tot beroepsdoeleinde en huisvesting » slaat op gemengde bestemming. Voorzeker zal voor dit laatste geval de rechtspraak nog de juiste omschrijving moeten geven, maar de uitdrukking « tot beroepsdoeleinde en huisvesting bestemd » geeft toch duidelijk weer dat beide bestemmingen tegelijkertijd als het ware evenwaardige en alleszins volwaardige bestemmingen moeten zijn. Het zou dan enkel zijn wanneer de huisvesting gans bijkomstig of incidenteel zou blijken te zijn dat dit ontwerp niet toepasselijk zou zijn.

Uw commissie keurde het amendement eenparig goed.

Een commissielid stelde nog een laatste amendement bij artikel 1 voor, zijnde de vervanging van « de voltooiing van het gebouw » door « de voorlopige oplevering van het gebouw », omdat, naar zijn mening, de voorlopige oplevering gebonden is aan een vaste datum, nl. die van het

erronées : soit comme « destiné exclusivement à l'habitation », soit inversement, c'est-à-dire comme s'il suffisait de la forme d'habitation la plus élémentaire et la plus accessoire.

Un examen approfondi a cependant fait apparaître une autre difficulté sérieuse.

Une contradiction pourrait en effet surgir entre l'interprétation à donner à la notion « destiné à usage principal d'habitation », que l'on trouve dans le projet, et la notion « affectés principalement à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public », qui figure à l'article 1^{er}, 1^o, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce, modifié par la loi du 29 juin 1955.

Tant la doctrine que la jurisprudence (7) interprètent ces termes de la loi sur les baux commerciaux en ce sens qu'un immeuble doit être considéré comme destiné « principalement » à usage commercial ou professionnel s'il est pris en location dans le but d'y exercer un commerce ou une activité professionnelle, quand bien même les pièces affectées à cet usage ne couvriraient qu'une superficie inférieure à celle des pièces d'habitation.

Or, il serait peu logique qu'un seul et même immeuble soit censé être destiné principalement à des fins commerciales en application de la loi sur les baux commerciaux, et principalement à l'habitation en application du présent projet.

Afin d'éviter toute ambiguïté, un membre a proposé par analogie avec le texte de l'article 6 de la loi française du 3 janvier 1967, d'admettre la formule suivante : « lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ».

Dans cette rédaction, le mot « principal » peut être supprimé, parce qu'il est évident que, figurant à côté de l'expression « à usage professionnel et d'habitation », les mots « à usage d'habitation » portent exclusivement sur l'habitation tandis que les termes « à usage professionnel et d'habitation » visent une affectation mixte. Certes, la jurisprudence devra encore donner la définition exacte de ce dernier cas, mais l'expression « destiné à usage professionnel et d'habitation » indique clairement que les deux destinations doivent être, en même temps, d'égale importance et, en tout cas, complètes chacune en son genre. Ce ne serait donc que si la destination d'habitation s'avérait purement accessoire ou occasionnelle que le présent projet ne serait pas d'application.

Votre Commission a adopté l'amendement à l'unanimité.

Un commissaire a proposé un dernier amendement à l'article 1^{er}, tendant à remplacer les mots « l'achèvement de la construction » par les mots « la réception provisoire de la construction » ; il estimait, en effet, que la réception provisoire est liée à une date fixe, c'est-à-dire celle de l'occupa-

(7) Cf. « Les Nouvelles », v^o « Louage de choses », t. II, n^o 1395 met de referenten.

(7) Cf. « Les Nouvelles », v^o « Louage de choses », T. II, n^o 1395 avec les références.

betrekken van het gebouw, terwijl er geen zekerheid bestaat nopens de datum van de volledige voltooiing van het gebouw.

De Minister antwoordde dat de voorlopige oplevering van de werken zelf afhankelijk is van de voltooiing hiervan, zodat de datum van het een niet meer zekerheid dan dat van het ander vertoont. Trouwens, zo voegde de Minister eraan toe, gaat de voorlopige oplevering niet noodzakelijk gepaard met het betrekken van het gebouw.

De Commissie was het daarmee eens en het amendement werd ingetrokken.

De Commissie keurde het artikel 1 eenparig goed, bij één onthouding.

Dit artikel zal dan, rekening houdend met het hoger vermelde goedgekeurde amendement, luiden :

Artikel 1. — Deze wet is toepasselijk op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen, mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinde en huisvesting is bestemd en de koper of de opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van het gebouw een of meer stortingen te doen.

Artikel 2.

Daar sedert de indiening van het ontwerp van wet de benaming van de « Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom » gewijzigd werd in « Nationale Landmaatschappij », werd de tekst van artikel 2, met algemene instemming van de Commissie, in die zin aangepast.

Gevolg gevend aan de bemerkingsen, die geuit werden tijdens de algemene bespreking, nopens de wenselijkheid ook de gemeenten en de intercommunale verenigingen precies zoals de twee nationale maatschappijen voor huisvesting te onttrekken aan de toepassingsfeer van het ontwerp, legde de heer Minister de hiernavolgende tekst, waarin de gedane suggestie wordt ingewilligd, ter goedkeuring van de Commissie voor :

Artikel 2. — Deze wet is niet toepasselijk op de overeenkomsten aangegaan door :

1. de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij en hun erkende maatschappijen;

2. de gemeenten en de intercommunale verenigingen;

3. een verkrijger of een opdrachtgever, wiens geregelde werkzaamheid er in bestaat huizen of appartementen op te richten of te laten oprichten om ze onder bezwarende titel te vervreemden; iedere overeenkomst, door deze verkrijger of opdrachtgever aangegaan, wordt geacht afgesloten te zijn in het kader van zijn geregelde werkzaamheid.

Het artikel wordt, in zijn aldus gewijzigde vorm, eenparig aangenomen.

tion du bâtiment, tandis qu'il n'y a aucune certitude quant à la date d'achèvement complet de celui-ci.

Le Ministre a répondu que la réception provisoire des travaux dépend elle-même de l'achèvement de ceux-ci, de sorte que la date de l'occupation reste tout aussi incertaine que celle de l'achèvement. D'ailleurs, a-t-il ajouté, la réception provisoire ne s'accompagne pas nécessairement de l'occupation du bâtiment.

La Commission a partagé cet avis et l'amendement a été retiré.

La Commission a adopté l'article 1^{er} à l'unanimité moins 1 abstention.

Cet article, amendé comme il est dit ci-dessus, sera donc libellé comme suit :

Article 1^{er}. — La présente loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versement avant l'achèvement de la construction.

Article 2.

Etant donné que, depuis le dépôt du présent projet, la dénomination de la « Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne » a été modifiée en « Société Nationale Terrienne », le texte de l'article 2 a été, à l'unanimité, adapté en conséquence.

A la suite des observations faites au cours de la discussion générale quant à l'opportunité d'exclure du champ d'application du projet non seulement les deux sociétés nationales du logement mais aussi les communes et associations intercommunales, le Ministre a soumis à l'approbation de la Commission le texte suivant qui fait droit à la suggestion émise :

Article 2. — La présente loi n'est pas applicable aux conventions conclues par :

1. la Société Nationale du Logement, la Société Nationale Terrienne et leurs sociétés agréées;

2. les communes et associations intercommunales;

3. un acquéreur ou un maître de l'ouvrage, dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des maisons ou appartements en vue de les céder à titre onéreux; toute convention conclue par cet acquéreur ou maître de l'ouvrage est censée l'être dans le cadre de son activité habituelle.

L'article ainsi amendé est adopté à l'unanimité.

Artikel 3.

Dit artikel bepaalt dat de overeenkomsten, bedoeld in artikel 1 van het ontwerp, onder toepassing vallen van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de koop (8) of de huur van werk en van diensten ingevolge bestekken en aannemingen (9), onder voorbehoud van afwijkingen door dit ontwerp voorzien (10).

Het doel van dit artikel is de candidaat-eigenaar te beschermen tegen de veel in zwang zijnde praktijken van de medecontractant van de opdrachtgever of de verwerver van het eigendom, om aan zijn werkelijke verantwoordelijkheden te ontsnappen.

Het komt inderdaad veel voor dat de promotor, die zich verbindt een huis te laten bouwen, overeenkomsten afsluit, die op zodanige manier zijn opgesteld dat hij in rechte enkel kan beschouwd worden als eenvoudige lasthebber of tussenpersoon. Hij zorgt voor de bouwmeester, voor aannemer en onderaannemers, met wie de koper dan echter zelf rechtstreeks contracten afsluit, zodat de promotor zelf hier aan alle verdere verantwoordelijkheid ontsnapt. In werkelijkheid is hij **nochtans te beschouwen** als een algemeen aannemer en het is dan ook normaal dat hij de verantwoordelijkheid, die op een aannemer rust, niet van zich kan afwentelen.

Een lid van de Commissie betreurde dat het ontwerp enkel slaat op huizen en appartementen, daar bedoelde misbruiken van de bouwpromotoren ook de industriële sector bedreigen.

De Minister beaamde zulks maar liet opmerken dat dit buiten het bestek van dit ontwerp valt en tot de bevoegdheid behoort van zijn collega van Economische Zaken.

Het artikel 3 werd door uwe Commissie ongewijzigd en eenparig goedgekeurd.

Artikel 4.

Ten einde te beletten dat de overeenkomst een clause van eigendomsvoorbehoud zou bevatten, preciseert artikel 4 dat de rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande constructies onmiddellijk op de koper worden overgedragen.

Dit artikel werd door uwe Commissie eenparig en zonder discussie goedgekeurd.

Artikel 5.

Dit artikel, zoals de Memorie van Toelichting zegt op blz. 8, is de bevestiging van de overwegende stelling van de rechtspraak die, inzake aannemingscontract, aanvaardt dat de bouwwerken, naarmate van hun uitvoering, eigendom worden van de opdrachtgever, maar dat, wat de risico's

(8) Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VI, artikelen 1582-1701.

(9) Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII, Huur, Hoofdstuk III, Huur van Werk en van Diensten, afdeling III, Bestekken en Aannemingen, artikelen 1787-1799.

(10) Zie b.v. artikel 6 van het ontwerp.

Article 3.

Cet article dispose que les conventions visées à l'article 1^{er} du projet sont régies par les dispositions du Code civil relatives à la vente (8) ou au louage d'ouvrage et d'industrie par suite de devis ou marchés (9), sous réserve des dérogations prévues par le projet (10).

Le but de cet article est de protéger le candidat propriétaire contre les pratiques auxquelles se livre très souvent le cocontractant du maître de l'ouvrage ou de l'acquéreur du bien afin d'échapper à ses responsabilités effectives.

En effet, il n'est pas rare que le promoteur qui s'engage à faire construire une maison, conclue des conventions établies de telle manière qu'en droit, il ne puisse être considéré que comme simple mandataire ou intermédiaire. Il fournit l'architecte et se charge de trouver l'entrepreneur et les sous-traitants, avec lesquels l'acquéreur passe alors directement des contrats, de sorte que le promoteur lui-même échappe à toute autre responsabilité. Mais en réalité, ce dernier doit être considéré comme un entrepreneur général et, dès lors, il est normal qu'il ne puisse se décharger de la responsabilité incombant aux entrepreneurs.

Un commissaire a regretté que le projet ne porte que sur les maisons et appartements, étant donné que les abus susvisés des promoteurs menacent aussi le secteur industriel.

Le Ministre en convient, mais fait observer que cette question se situe hors du cadre du présent projet et entre dans les attributions de son collègue des Affaires économiques.

L'article 3 a été adopté à l'unanimité, sans modification.

Article 4.

Afin d'empêcher que la convention ne contienne une clause de réserve de propriété, l'article 4 précise que les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes sont immédiatement transférés à l'acheteur.

Cet article a été adopté à l'unanimité, sans discussion.

Article 5.

Comme il est dit à la page 8 de l'exposé des motifs, cet article est la consécration de la tendance prédominante de la jurisprudence qui, en matière de contrat d'entreprise, admet que les ouvrages deviennent la propriété du maître au fur et à mesure de leur exécution mais que, quant aux

(8) Code civil, Livre III, titre VI, articles 1582 à 1701.

(9) Code civil, Livre III, titre VIII, Du contrat de louage, chapitre III, Du louage d'ouvrage et d'industrie, section III, Des devis et des marchés, articles 1787 à 1799.

(10) Voir notamment l'article 6 du projet.

betreft, artikel 1788 van het Burgerlijk Wetboek moet toegepast worden (11); de risico's blijven dus ten laste van de aannemer tot bij de oplevering.

Een lid nam aanstoot aan de term « privatief » (« de gedeelten voor privatief gebruik », « les parties privatives ») in fine van artikel 5 (alsook in artikel 7, c). Hij achtte het verkieslijker te spreken van « gedeelten voor privé gebruik » (« les parties privées ») of « voor eigen gebruik » (« à usage exclusif »).

De Minister antwoordde dat de gedeelten voor privatief gebruik diegene zijn, die uitsluitend tot het eigen gebruik van ieder der medebewoners van eenzelfde gebouw dienen bij tegenstelling tot de gemeenschappelijke gedeelten (parties communes) die gebruikt worden door alle of verscheidene van de bewoners. In de Belgische wetgeving bestaat er geen uitdrukking die de tot eigen gebruik (à usage exclusif) voor ieder der eigenaars bestemde gedeelten van een onroerend goed aanduidt.

De term « privatief » is nochtans, zo verklaarde de Minister verder, gebruikelijk zowel in rechtsleer als rechtspraak. In de praktijk, als het gaat om verkoopacten, basisacten, of reglementen van medeïgendom, worden de uitdrukkingen « privatieve gedeelten », « privatieve elementen » of « privatieve lokalen » courant gebezigd.

De term « privatief » komt herhaalde malen voor in een recent voorstel van wet betreffende de horizontaal gesplitste gebouwen en de onroerende complexen (Stuk n° 85 van de Senaat, 1970-1971).

De Franse wet van 10 juli 1965 op de medeïgendom van de gebouwde onroerende goederen (sur la copropriété des immeubles bâtis) gebruikt eveneens de uitdrukking « parties privatives » in de zin zoals in huidig ontwerp van wet.

De Minister was dan ook van mening dat, al is « privatief » niet bijster sierlijk, maar toch alleszins correct in taalkundig opzicht (12), het gebruiken van een andere term enkel moeilijkheden en verwarring zou stichten, zo in de rechtsterminologie als in de dagelijkse praktijk.

Het commissielid verklaarde, na deze ophelderingen, niet meer aan te dringen om « privatief » door een ander woord of uitdrukking te vervangen.

Door drie commissieleden werd een amendement ingediend, ertoe strekkend een derde lid aan artikel 5 toe te voegen, luidend :

(11) Burgerlijk Wetboek artikel 1788 : « Ingeval de werkman de stof verstrekt en de zaak op welke wijze ook teniet gaat voordat zij geleverd is, komt het verlies voor rekening van de werkman, tenzij de opdrachtgever in gebreke was om de zaak te ontvangen ».

Artikel 1789 : « Ingeval de werkman alleen zijn arbeid of zijn diensten verstrekt en de zaak teniet gaat, is hij slechts voor zijn schuld aansprakelijk ».

(12) van Dale's Nieuw Groot Woordenboek der Nederlandse taal, 7^e druk, 1950, v° Privatief : « 1... 2. anderen uitsluitend, privaat : privatieve jacht, eigen jacht ».

Littré, Dictionnaire de la langue française, tome 6, 1958, v° privatif : « 1° ... 3° Terme de législation. Qui exclut entièrement, qui accorde une chose exclusivement à telle personne ».

risques, il y a lieu d'appliquer l'article 1788 du Code civil (11), les risques restant à charge de l'entrepreneur jusqu'à la livraison.

Un membre s'est offusqué de voir figurer le terme « privatif » in fine de l'article 5 (« les parties privatives », « de gedeelten voor privatief gebruik ») ainsi qu'à l'article 7, c). Il préférerait les expressions « les parties privées » (« gedeelten voor privégebruik ») ou « à usage exclusif » (« voor eigen gebruik »).

Le Ministre a répondu que les parties privatives sont celles qui servent à l'usage exclusif de chacun des cooccupants d'un même bâtiment, par opposition aux parties communes (gemeenschappelijke gedeelten), qui servent à tous les occupants ou à plusieurs d'entre eux. Dans la législation belge, il n'existe aucune expression désignant les parties d'un immeuble réservées à l'usage exclusif de chacun des propriétaires.

Le terme « privatif » est cependant usuel, ajoute le Ministre, tant dans la doctrine que dans la jurisprudence. Dans la pratique, quand il s'agit d'actes de vente, d'actes de base ou de règlements de copropriété, les expressions « parties privatives », « éléments privatifs » ou « locaux privatifs » sont d'usage courant.

Le terme « privatif » figure à maintes reprises dans une récente proposition de loi relative aux édifices divisés horizontalement et aux ensembles immobiliers (Doc. Sénat, session de 1970-1971, n° 85).

La loi française du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis emploie également l'expression « parties privatives » dans le même sens que le projet de loi.

Aussi le Ministre a-t-il estimé que, si le terme « privatif » n'est guère élégant, encore qu'absolument correct au point de vue linguistique (12), l'emploi d'un autre terme ne serait qu'une source de difficultés et de confusion, tant dans la terminologie juridique que dans la pratique courante.

A la suite de ces explications, le commissaire a déclaré qu'il n'insistait pas davantage pour que le terme « privatif » soit remplacé par un autre mot ou une autre expression.

Trois membres ont déposé un amendement tendant à compléter l'article 5 par un troisième alinéa, libellé comme suit :

(11) Code civil, article 1788 : « Si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose ».

Article 1789 : « Dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie, si la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute ».

(12) van Dale's Nieuw Groot Woordenboek der Nederlandse taal, 7^e édition, 1950, v° Privatief : « 1... 2. anderen uitsluitend, privaat : privatieve jacht, eigen jacht ».

Littré, Dictionnaire de la langue française, tome 6, 1958, v° privatif : « 1° ... 3° Terme de législation. Qui exclut entièrement, qui accorde une chose exclusivement à telle personne ».

« De verkoper is verplicht voor het in vorige alinea bedoelde risico een verzekering te nemen die het herstel van de schade waarborgt ».

Dit amendement werd door de indieners als volgt verantwoord :

« De koper moet de waarborg hebben dat de verkoper de gevolgen van zijn verantwoordelijkheid werkelijk draagt. De nieuwe alinea beoogt te voorkomen dat de koper als eigenaar van het puin na ontploffing, brand, instorting, enz. bij faillissement van de verkoper geen voldoening meer kan bekomen ».

De Minister erkende dat dit amendement ongetwijfeld van aard was om voor de koper de waarborg te versterken, die voortvloeit uit het uitstellen van de overdracht van de risico's. Hij verklaarde er derhalve principieel geen bezwaar tegen te hebben. Hij stipte nochtans aan dat de gevallen, waarin de wet de verzekering verplichtend maakt, uiterst schaars zijn, zo b.v. in zake arbeidsongevallen (13) en in zake motorrijtuigen (14).

Hij onderstreepte tevens dat het artikel 5 op zichzelf reeds een niet onaanzienlijke vooruitgang op de bestaande wetgeving betekent en dat de aannemer daarenboven een nog heel wat meer belangrijke verantwoordelijkheid draagt dan deze die voortvloeit uit artikel 5, 2^e lid van het ontwerp. De wet legt immers aan de aannemers een tienjarige verantwoordelijkheid op (15), doch vereist hiervoor geen verplichte verzekering. Daarenboven, zo voegde de Minister er aan toe, zijn de artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek slechts zelden van toepassing en in feite nemen de ernstige aannemers de voorzorg zich te laten verzekeren, ook al verplicht de wet hen er niet toe.

Dit ontlokte aan een lid de bemerking dat er derhalve geen bezwaar kon tegen bestaan die gezonde praktijk door de wet te laten bekrachtigen.

Een ander lid achtte daarentegen het amendement te verregaand. Hij herinnerde eraan dat de bedoeling van het ontwerp van wet er voornamelijk in bestaat een algemene bescherming in te voeren van de verwerfer of opdrachtgever. Aan de verkoper of aannemer de verplichting opleggen zich te laten verzekeren lijkt overdreven, te meer daar dergelijke verzekeringen in de praktijk meestal genomen worden.

(13) De Arbeidsongevallenwet van 10 april 1971, verschenen in het *Belgisch Staatsblad* van 24 april 1971, heeft het aangaan van een verzekering verplichtend gemaakt voor alle arbeidsongevallen zonder uitzondering (zie artikel 49 van de wet).

Tot dan toe bestond de verplichte verzekering enkel in zake arbeidsongevallen van de zeelieden (art. 18 van de wet van 30 december 1929) en van de dienstboden (art. 4 van de Besluitwet van 20 september 1945).

(14) Wet van 1 juli 1956 betreffende de verplichte aansprakelijkheidsverzekering inzake motorrijtuigen.

(15) Artikel 1792 Burgerlijk Wetboek : « Indien een gebouw dat tegen vaste prijs is opgericht, geheel of gedeeltelijk teniet gaat door een gebrek in de bouw, zelfs door de ongeschiktheid van de grond, zijn de architect en de aannemer daarvoor gedurende tien jaren aansprakelijk ».

Artikel 2270 Burgerlijk Wetboek : « Na verloop van tien jaren zijn architecten en aannemers ontslagen van hun aansprakelijkheid met betrekking tot de grote werken die zij hebben uitgevoerd of geleid ».

« Le vendeur a l'obligation de souscrire, pour les risques visés à l'alinéa précédent, une assurance garantissant la réparation des dommages ».

Les auteurs ont justifié cet amendement de la manière suivante :

« L'acheteur doit avoir la garantie que le vendeur supporte réellement les conséquences qu'entraîne sa responsabilité. Le nouvel alinéa a pour objet d'éviter que l'acheteur en tant que propriétaire des ruines après explosion, incendie, effondrement, etc. ne puisse plus obtenir satisfaction en cas de faillite du vendeur ».

Le Ministre a reconnu que l'amendement est certainement de nature à renforcer au profit de l'acheteur la garantie découlant de l'ajournement du transfert des risques et, en conséquence, il a déclaré n'avoir aucune objection de principe à y opposer. Néanmoins, il a fait observer que les cas où la loi rend l'assurance obligatoire sont extrêmement rares, par exemple en matière d'accidents du travail (13) et en ce qui concerne les véhicules automoteurs (14).

Le Ministre a également souligné que l'article 5 en lui-même représente déjà un progrès non négligeable par rapport à la législation existante et que l'entrepreneur, en outre, porte une responsabilité bien plus importante encore que celle qui découle de l'article 5, alinéa 2, du projet. On sait, en effet, que la loi impose aux entrepreneurs une responsabilité décennale (15), sans prévoir pour autant une assurance obligatoire. Au surplus, a ajouté le Ministre, les articles 1788 et 1789 du Code civil ne sont que rarement applicables et, dans la pratique, les entrepreneurs sérieux prennent la précaution de s'assurer, même si la loi ne les y oblige pas.

C'est ce qui a amené un membre à faire remarquer qu'il ne pouvait donc y avoir aucun inconvénient à consacrer cette saine pratique par la loi.

En revanche, un autre membre a jugé l'amendement excessif. Il a rappelé que le projet de loi vise principalement à instaurer une protection générale de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Imposer au vendeur ou à l'entrepreneur l'obligation de s'assurer semble exagéré, d'autant plus que, dans la pratique, la plupart d'entre eux contractent pareilles assurances.

(13) La loi sur les accidents du travail du 10 avril 1971, publiée au *Moniteur belge* du 24 avril 1971, a rendu obligatoire la souscription d'une assurance contre tous les accidents du travail sans exception (voir article 49 de la loi).

Jusqu'à ce moment, l'assurance contre les accidents du travail n'était obligatoire que pour les gens de mer (art. 18 de la loi du 30 décembre 1929) et les gens de maison (art. 4 de l'arrêté-loi du 20 septembre 1945).

(14) Loi du 1^{er} juillet 1956 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile en matière de véhicules automoteurs.

(15) Article 1792 du Code civil : « Si l'édifice construit à prix fait, péricule en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans ».

Article 2270 du Code civil : « Après dix ans, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés ».

Hiertegen werd nogmaals opgeworpen dat, zo de verstandige en degelijke aannemers een verzekering aangaan, hoewel zij daartoe niet wettelijk verplicht zijn, de wetgever er niet moet voor terugdeinzen de minder ernstige aannemers hiertoe bij wet te dwingen.

De Minister antwoordde dat het ontwerp van wet heeft willen vermijden dat het beroep van bouwer, aannemer of promotor zou gehinderd worden. Hij wees er tevens op dat het opleggen van een verplichte verzekering wellicht de reeds zo aanzienlijke prijzen voor het bouwen nog zou verhogen, daar uiteindelijk de kosten van de verzekering toch op de koper zouden verhaald worden.

Hij trok bovenal de aandacht op het bepaalde in artikel 12 van het ontwerp, dat aan de verkoper of de aannemer de verplichting oplegt zekerheid te stellen of waarborg te verlenen, zodat hier de koper toch een minimum aan geruststelling vindt nopens hun solvabiliteit.

Met de instemming van de indieners van het amendement besliste hierop de Commissie de verdere bespreking van het artikel 5 en van het amendement aan te houden tot aan de behandeling van artikel 12 (16).

Artikel 6.

Artikel 6 legt de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer (17) ook aan de verkoper op, daar het thans veelvuldig voorkomt dat de verkoper zelf geen aannemer is en om alzo te vermijden dat de verkoper enkel zou gehouden zijn tot vrijwaring voor de verborgen gebreken (18).

Het artikel werd door uwe Commissie eenparig zonder aanmerkingen goedgekeurd.

Artikel 7.

Dit artikel somt de vermeldingen op, die de overeenkomsten en beloften van overeenkomsten verplichtend moeten bevatten, opdat de verwerfer of de opdrachtgever nauwkeurig zou ingelicht zijn nopens het voorwerp van het contract en de financiële voorwaarden ervan.

Bij dit artikel werden verscheidene amendementen ingediend.

Een eerste amendement had tot doel *in fine* van littera *d* de volgende tekst toe te voegen :

« De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn ».

De indiener verklaarde dat hij alzo wilde vermijden dat deze bijlagen en aan het compromis en aan de authentieke akte zouden moeten aangehecht worden, wat immers de kosten, in het bijzonder van de authentieke akte, fel zou vermeerderen.

(16) Cfr. infra na de bespreking van artikel 12.

(17) Burgerlijk Wetboek artikelen 1792 en 2270 (zie voetnota 15).

(18) Burgerlijk Wetboek artikelen 1641 tot 1649 in zake « vrijwaring voor gebreken van de verkochte zaak ».

A quoi il a été objecté à nouveau que, si les entrepreneurs intelligents et consciencieux le font effectivement, bien qu'ils n'y soient pas obligés par la loi, le législateur ne doit pas hésiter à y contraindre les entrepreneurs moins sérieux.

Le Ministre a répondu que le projet de loi est marqué du souci de ne pas entraver l'exercice de la profession de constructeur, d'entrepreneur ou de promoteur. Il a ajouté que le fait de rendre l'assurance obligatoire pourrait provoquer une nouvelle augmentation des prix de la construction, qui sont déjà tellement élevés, car finalement, les frais d'assurance seraient, de toute façon, recouverts à charge de l'acheteur.

Le Ministre a surtout attiré l'attention sur les dispositions de l'article 12, qui obligent le vendeur ou l'entrepreneur à constituer un cautionnement ou à fournir une garantie, ce qui, tout compte fait, sera un minimum de nature à rassurer l'acheteur quant à leur solvabilité.

Avec l'accord des auteurs de l'amendement, votre Commission a alors décidé de réserver la suite de la discussion de l'article 5 et de l'amendement jusqu'à l'examen de l'article 12 (16).

Article 6.

Cet article étend au vendeur la responsabilité décennale de l'entrepreneur (17), étant donné que, de nos jours, il arrive fréquemment que le vendeur ne soit pas lui-même entrepreneur et afin d'éviter que, dans ce cas, le vendeur ne soit tenu que de la garantie à raison des défauts cachés (18).

L'article a été adopté à l'unanimité, sans observation.

Article 7.

Cet article énumère les mentions que les conventions et promesses de convention doivent obligatoirement comporter, pour que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage soit exactement informé de l'objet du contrat et de ses conditions financières.

Plusieurs amendements ont été déposés à cet article.

Un premier amendement visait à compléter la littera *d*), *in fine*, par la disposition suivante :

« L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en la possession des parties. »

L'auteur a déclaré que cette adjonction a pour objet d'éviter que ces annexes ne doivent accompagner *et* le compromis *et* l'acte authentique, ce qui augmenterait évidemment les frais de façon sensible, surtout pour l'acte authentique.

(16) Cf. infra à la suite de la discussion de l'article 12.

(17) Code civil, articles 1792 et 2270 (cf. note 15).

(18) Code civil, articles 1641 à 1649 : « De la garantie des défauts de la chose vendue ».

De Minister verklaarde dat hij het amendement gerechvaardigd achtte en dus wilde aanvaarden. Hij voegde er nochtans aan toe dat het amendement in die zin moet begrepen worden dat de notaris verplicht is zich te vergewissen dat de partijen werkelijk in het bezit zijn van de documenten, die sub littera *d* worden vermeld, en dat hij er zich dus niet mag toe bepalen enkel de verklaringen van de partijen in dat opzicht te acteren.

De indiener van het amendement beaamde deze zienswijze.

Het amendement werd eenparig door uwe Commissie goedgekeurd.

Twee commissieleden drongen er op aan dat de woorden « plannen en bestekken » zouden voorafgegaan worden door het adjectief « nauwkeurige ».

Zij verklaarden de vrees te koesteren dat bij gebreke aan deze precisering de partijen zich met vage schetsen zouden tevreden stellen.

Een lid achtte die toevoeging overbodig, daar sub littera *c* reeds de eis gesteld wordt van een « nauwkeurige beschrijving » van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten.

Een ander lid meende dat de voorgestelde toevoeging een gebrek aan vertrouwen in de architecten deed uitschijnen, waarop geantwoordd werd dat de architect veelal ten dienste staat van de promotor en dus niet als volledig onafhankelijk kan beschouwd worden.

Uwe Commissie was het uiteindelijk eens het woord « nauwkeurige » in de tekst in te schrijven.

Een lid verdedigde bij littera *e*) een amendement, dat de herziening van de prijs steeds mogelijk maakt. Hij stelde derhalve voor de woorden « verduidelijken of de prijs al dan niet kan worden herzien » te vervangen door « verduidelijken dat de prijs kan worden herzien ».

Uwe Commissie had hiertegen geen bezwaar en aanvaardde eenparig dit amendement.

Bij littera *f*) werden twee amendementen ingediend.

Het eerste amendement stelde voor, de woorden « de boeten voor vertraging in de uitvoering of de levering vermelden », te vervangen door de woorden « de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs overeenstemmen ».

Het amendement werd als volgt verantwoord : het woord « boeten » is onjuist; anderzijds moeten belachelijk lage schadevergoedingen vermeden worden.

De Minister was het eens dat de term « boeten » verkeerd was en door « schadevergoedingen » diende vervangen te worden; hij verwees in dat verband naar artikel 1147 van het Burgerlijk Wetboek (19).

(19) Artikel 1147 Burgerlijk Wetboek : « De schuldenaar wordt, indien daartoe grond bestaat, veroordeeld tot het betalen van *schadevergoeding* hetzij wegens niet-uitvoering van de verbintenis, hetzij wegens vertraging in de uitvoering, *wanneer...* ».

Le Ministre a considéré que l'amendement se justifiait et l'a donc accepté, ajoutant cependant qu'il fallait comprendre l'amendement dans ce sens que le notaire est tenu de s'assurer que les parties sont effectivement en possession des documents mentionnés au littera *d*) et qu'il ne peut donc pas se borner à acter simplement les déclarations des parties à cet égard.

L'auteur de l'amendement s'est rallié à ce point de vue.

L'amendement a été adopté à l'unanimité.

Deux membres ont insisté pour que les mots « les plans et le cahier des charges » soient remplacés par les mots : « les plans et cahier des charges précis ».

Ils craignent en effet qu'à défaut de cette précision, les parties ne se contentent de vagues projets.

Un membre a jugé cette addition superflue, étant donné que le littera *c*) exige déjà une « description précise » des parties privatives et des parties communes.

Un autre membre a estimé que l'addition proposée traduisait un manque de confiance dans les architectes; à quoi l'on a rétorqué que l'architecte est souvent au service du promoteur et ne peut donc être considéré comme totalement indépendant.

En conclusion, votre Commission a marqué son accord pour inscrire dans le texte le mot « précis ».

Au littera *e*), un membre a défendu un amendement permettant la révision du prix à tout moment. Aussi a-t-il proposé de remplacer les mots « mentionner si le prix est ou non révisable » par les mots : « mentionner que le prix est révisable ».

Votre Commission n'y a pas fait d'objection et elle a adopté cet amendement à l'unanimité.

Le littera *f*) a fait l'objet de deux amendements.

Le premier amendement proposait de remplacer les mots « les amendes pour retard d'exécution ou de livraison » par les mots « les dommages et intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; ces dommages et intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal ».

Cet amendement était justifié comme suit : le terme « amendes » est inexact; d'autre part, il faut éviter de fixer les dommages et intérêts à un niveau dérisoire.

Le Ministre a également estimé que le mot « amendes » est erroné et qu'il convient de le remplacer par « dommages et intérêts »; à cet égard, il s'est référé à l'article 1147 du Code civil (19).

(19) Article 1147 du Code civil : « Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de *dommages et intérêts*, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ... ».

Wat echter de toevoeging van de woorden « deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs overeenstemmen » betreft, vroeg de Minister zich af of het begrip « normale huurprijs » wel voldoende precies is en niet van aard is om tot tal van betwistingen aanleiding te geven. Hij voegde eraan toe dat het verplichtend inlassen van een clause in zake schadevergoeding wegens vertraging in de uitvoering of levering enkel tot doel had de aandacht van de candidaat-koper te trekken op de financiële gevolgen, die voor hem kunnen spruiten uit dergelijke vertraging.

De Minister meende dat, zo de Commissie van oordeel zou zijn dat het minimum van de hoofdens vertraging verschuldigde schadevergoeding bij wettelijke beschikking zou moeten bepaald worden, dit best bij koninklijk besluit zou geschieden. Dit koninklijk besluit zou dit minimum-bedrag percentsgewijze op de huurwaarde van het huis of appartement kunnen vaststellen. Het amendement zou dan moeten luiden : « De Koning bepaalt het minimum van die schadevergoedingen ».

De commissieleden waren het echter eens met de indiener van het amendement, dat het verkieselijk was in de wet zelf dit minimum vast te leggen, alsook dat het begrip « normale huurprijs » duidelijk genoeg is om op oordeelkundige wijze door de rechter geïnterpreteerd en toegepast te worden.

Uwe Commissie keurde derhalve eenparig het amendement bij artikel 7, f goed.

Het tweede amendement bij artikel 7, f), had tot doel de woorden « de aanvangsdatum van de werken » te vervangen door de woorden « de aanvangsdatum van de werken die moet vastgesteld zijn op uiterlijk twaalf maanden na de datum van de afsluiting van de overeenkomst ».

Ter verantwoording van dit amendement werd ingeroepen dat het nut van het vastleggen van termijnen zou verloren gaan als men geen vaste aanvangsdatum bepaalde.

De Minister achtte het niet opportuun dat de wet een termijn zou opleggen waarbinnen de werken moeten aangevangen worden, maar integendeel verkieselijker de vrijheid van de contractanten in dat opzicht te eerbiedigen. De overeenkomst moet de aanvangsdatum der werken vermelden, wat op zichzelf een waarborg inhoudt. De niet-naleving van die beschikking wordt bestraft met de nietigheid van het contract, naar het bepaalde in artikel 13, 2^e lid van het ontwerp. Die nietigheid kan ingeroepen worden door de verkrijger en de opdrachtgever (art. 13, 3^e lid).

De indieners van het amendement verklaarden niet verder aan te dringen en trokken het amendement in.

De ondertekenaars van het voorgaand amendement dienden eveneens een amendement in bij littera g) van artikel 7. Dit stelde voor de woorden « de nadere regelen van deze oplevering worden door de Koning vastgesteld » te schrappen en *in fine* van dit artikel een lid toe te voegen, luidende : « De Koning is gemachtigd te bepalen aan welke minimumvoorwaarden de vermeldingen, beschrijvingen en bepalingen moeten beantwoorden voor de naleving van de bepalingen van dit artikel ».

En ce qui concerne toutefois l'adjonction des mots « ces dommages et intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal », le Ministre s'est demandé si la notion de « loyer normal » est vraiment assez précise et si elle n'est pas de nature à susciter de nombreuses contestations. Il a ajouté que l'insertion obligatoire d'une clause relative à l'indemnisation pour retard d'exécution ou de livraison avait uniquement pour but d'attirer l'attention du candidat acquéreur sur les conséquences financières qui peuvent résulter pour lui de ce retard.

Le Ministre était d'avis qu'au cas où la Commission estimerait qu'il convient de fixer par une disposition légale le montant minimum des dommages et intérêts dus par suite de retard, il serait préférable que cela se fasse par arrêté royal. Cet arrêté royal pourrait fixer ce montant minimum à un pourcentage de la valeur locative de la maison ou de l'appartement. L'amendement devrait dès lors être libellé comme suit : « Le Roi détermine le montant minimum de ces dommages et intérêts ».

Les membres de la Commission ont cependant estimé avec l'auteur de l'amendement qu'il était préférable de fixer ce minimum dans la loi elle-même et que la notion de « loyer normal » est suffisamment claire pour être interprétée et appliquée avec discernement par le juge.

En conséquence, votre Commission a adopté à l'unanimité ce premier amendement à l'article 7, f).

Le deuxième amendement proposé à l'article 7, f), avait pour objet de remplacer les mots « la date du début des travaux » par les mots « la date du début des travaux qui doit être fixée à douze mois au maximum après la date de conclusion de la convention ».

Dans la justification de cet amendement, les auteurs affirment que fixer des délais serait peine perdue si l'on ne fixait pas une date de début.

Le Ministre a déclaré qu'il n'estimait pas opportun que la loi impose un délai dans lequel les travaux doivent être entamés et qu'il préférerait, au contraire, respecter la liberté des contractants en cette matière. La convention doit déterminer la date du début des travaux, ce qui, en soi, constitue une garantie. L'inobservation de cette disposition entraîne la nullité de la convention en vertu de l'article 13, 2^e alinéa, du projet. Cette nullité peut être invoquée par l'acquéreur et par le maître de l'ouvrage (art. 13, 3^e alinéa).

Les auteurs de l'amendement n'ont pas insisté et ont retiré celui-ci.

Ils avaient également déposé un amendement à l'article 7, g). Ils proposaient de supprimer les mots « les modalités de cette réception sont déterminées par le Roi » et d'ajouter *in fine* de l'article un alinéa libellé comme suit : « Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les mentions, les descriptions et dispositions pour être conformes aux dispositions du présent article. »

De indieners gaven volgende schriftelijke verantwoording :

« Niet alleen voor de oplevering moeten regelen bepaald worden. Dit is ook het geval voor de beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen, voor het bestek, enz. »

De Minister antwoordde dat hij geen principieel bezwaar had tegen het amendement, maar voegde eraan toe dat het artikel 7 van het ontwerp tot doel heeft de verkrijger of opdrachtgever te beschermen tegen de gevolgen van het opstellen van onvolledige overeenkomsten door de partijen te verplichten een reeks essentiële clausules erin op te nemen. Hij vroeg zich af of het niet te verregaand was daarenboven nog de reglementering in detail van ieder van deze clausules op te leggen.

Een lid verklaarde tegenstander van het amendement te zijn daar het een te grote tussenkomst aan de uitvoerende macht verleent.

De meerderheid van de Commissie achtte integendeel het amendement verantwoord, daar het de bescherming van verkrijger en opdrachtgever doelmatig versterkt.

De Commissie bracht aan het amendement een loutere vormwijziging ter vereenvoudiging van de tekst, in volgende zin : « De Koning kan de minimum-voorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden ».

Daar die toevoeging slaat op al de vermeldingen, die door artikel 7 worden verplichtend gemaakt, en niet enkel op het bepaalde sub littera g) wordt dit amendement de tekst van een nieuw, laatste lid van het artikel 7.

Littera g) van artikel 7 wordt dus beperkt tot : « de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt ».

Het naar de vorm gewijzigd amendement werd goedgekeurd met 10 tegen 3 stemmen.

Dezelfde indieners stelden nog voor artikel 7 aan te vullen met een littera h) luidend : « het polisnummer en de maatschappij die het in artikel 5, al. 2, bedoelde risico dekt, vermelden ».

Zij achtten die inlassing nodig opdat de sancties van artikel 13 ook op de bepaling, die bij wijze van amendement ter aanvulling van artikel 5 werd ingediend, zouden toepasselijk zijn.

Daar de Commissie beslist had de bespreking van bedoeld amendement bij artikel 5 aan te houden tot na de behandeling van artikel 12, besliste zij de bespreking van het daarmee samenhangend amendement, dat aan artikel 7 een eventueel littera h) zou toevoegen, eveneens tot dan aan te houden (20).

Artikel 8.

Artikel 8 preciseert in het eerste lid dat de prijs die, naar luid van het voorgaande artikel sub littera e), in de overeenkomst moet vermeld worden, de prijs is op de dag van de ondertekening van de overeenkomst.

(20) Cf. infra na de bespreking van artikel 12 (en amendement art. 5).

Les auteurs en ont donné la justification écrite suivante :

« Il ne faut pas seulement fixer les modalités de réception. Il convient aussi de fixer des modalités pour la description des parties privatives et des parties communes, le cahier des charges, etc. »

Le Ministre a répondu qu'il n'avait pas d'objection de principe à cet amendement, mais il a ajouté que l'article 7 du projet a pour but de protéger l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage contre les conséquences qu'entraîne la rédaction de conventions incomplètes, en obligeant les parties à y inclure une série de clauses essentielles. Il s'est demandé si ce n'était pas aller trop loin que d'imposer, en outre, une réglementation détaillée de chacune de ces clauses.

Un membre s'est dit adversaire de l'amendement, celui-ci accordant un trop grand pouvoir d'intervention à l'Exécutif.

La majorité de la Commission a estimé, au contraire, que l'amendement était justifié, car il renforce efficacement la protection de l'acquéreur et du maître de l'ouvrage.

La Commission a apporté une modification de pure forme à l'amendement afin d'en simplifier le texte comme suit : « Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article. »

Etant donné que cette adjonction porte sur toutes les mentions rendues obligatoires par l'article 7 et non seulement sur celles prévues au littera g), cet amendement constituera le dernier alinéa (nouveau) de l'article 7.

Le littera g) de l'article 7 dira donc simplement : « indiquer le mode de réception ».

L'amendement, dans sa forme ainsi modifiée, a été adopté par 10 voix contre 3.

Les mêmes auteurs ont proposé, en outre, de compléter l'article 7 par un littera h), libellé comme suit : « Mentionner le numéro de la police et la société qui couvre les risques visés à l'article 5, alinéa 2. »

Ils estimaient cette insertion nécessaire pour que les sanctions prévues à l'article 13 soient également applicables à la disposition qui fait l'objet de l'amendement déposé en vue de compléter l'article 5.

Etant donné que la Commission avait décidé de reporter la discussion de cet amendement à l'article 5 après l'examen de l'article 12, elle a également décidé de réserver jusqu'au même moment la discussion de l'amendement visant à ajouter un littera h) à l'article 7 (20).

Article 8.

Le premier alinéa de cet article prévoit que le prix à préciser dans la convention en vertu du littera e) de l'article précédent s'entend à la date de la signature de la convention.

(20) Cf. infra à la suite de la discussion de l'article 12 (et de l'amendement à l'article 5).

Uwe Commissie besliste, eenparig, in het tweede lid van artikel 8 (« De Koning bepaalt de modaliteiten van de mogelijke herziening van de prijs ») het woord « mogelijke » te schrappen, in overeenstemming met het bij artikel 7 e) goedgekeurde amendement, waardoor de mogelijkheid tot herziening van de prijs steeds in de overeenkomst moet voorzien worden.

Uw Commissie keurde het aldus gewijzigd artikel 8 eenparig goed.

Artikel 9.

Dit artikel slaat op de oplevering van het werk, die in twee stadia moet gebeuren: een voorlopige oplevering en een eindoplevering.

Het artikel bepaalt in een eerste lid dat tussen die beide een tijdsverloop van een jaar moet liggen « met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, alsmede de inrichting van de toegangen reeds heeft plaats gehad ».

Naar luid van het tweede lid van dit artikel zal de Koning bepalen wat onder gemeenschappelijke gedeelten en onder toegangen moet worden verstaan.

Een lid stelde bij amendement voor dit tweede lid te doen vervallen. De toegangen, zo betoogde dit lid, zijn gemeenschappelijke delen en deze worden bepaald in de basisakte, die geregeld zal worden door het statuut van de medeëigendom.

De Minister antwoordde dat het tweede lid van artikel 9 vanzelfsprekend moet beschouwd worden in functie van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel. De Koning zal dus enkel een bepaling geven van de gemeenschappelijke gedeelten en van de toegangen met het oog op de toepassing van het eerste lid van artikel 9.

De auteurs van het ontwerp, zo zegde de Minister, hebben geoordeeld dat het wellicht overdreven was de eindoplevering van de werken te stellen na de eindoplevering van alle gemeenschappelijke gedeelten, hierin begrepen deze waarvan de afwerking niet onontbeerlijk is voor de bewoning en het normaal genot van het goed, als b.v. de aanplantingen. Hoewel het juist is, zoals de indiener van het amendement verklaart, dat de toegangen in feite gemeenschappelijke gedeelten zijn, worden toch in artikel 9 de toegangen naast de gemeenschappelijke gedeelten vermeld, omdat het niet redelijk zou zijn dat men, om tot de eindoplevering te kunnen overgaan, zou moeten wachten tot na de eindoplevering van de toegangen, wanneer deze nochtans reeds voldoende zijn afgewerkt om een normaal genot van het goed niet te verhinderen.

Na een korte gedachtenwisseling besloot de Commissie het amendement te aanvaarden en derhalve het tweede lid van artikel 9 weg te laten, maar besloot tevens de overblijvende tekst als volgt te wijzigen:

« De eindoplevering van het werk mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaats gehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is. »

Au second alinéa (« Le Roi détermine les modalités de l'éventuelle revision du prix »), votre Commission a décidé à l'unanimité de supprimer le mot « éventuelle » pour tenir compte de l'amendement adopté à l'article 7, e), aux termes duquel la convention doit toujours mentionner que le prix est révisable.

Votre Commission a adopté à l'unanimité l'article 8 ainsi modifié.

Article 9.

Cet article porte sur la réception de l'ouvrage, qui doit s'effectuer en deux phases: une réception provisoire et une réception définitive.

Le premier alinéa prévoit un délai obligatoire d'un an entre ces deux phases « et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes et à l'aménagement des accès ».

Aux termes du second alinéa, le Roi précisera ce qu'il faut entendre par parties communes et accès.

Un membre a proposé par voie d'amendement de supprimer ce deuxième alinéa. Les accès, a-t-il fait observer, sont des parties communes et celles-ci sont définies dans l'acte de base, qui sera réglé par le statut de la copropriété.

Le Ministre a répondu que le deuxième alinéa devait évidemment être considéré en fonction de l'alinéa premier. Le Roi se bornera donc à donner une définition des parties communes et des accès eu égard à l'application de l'alinéa premier.

Les auteurs du projet, a ajouté le Ministre, ont jugé qu'il serait peut-être exagéré de placer la réception définitive de l'ouvrage après la réception définitive de toutes les parties communes, y compris celles dont l'achèvement n'est pas indispensable à l'occupation et à la jouissance normale du bien, comme par exemple les plantations. Certes, il est exact, comme le déclare l'auteur de l'amendement, que les accès sont en fait des parties communes; s'ils sont cependant mentionnés à l'article 9 en même temps que les parties communes, c'est parce qu'il ne serait pas raisonnable de devoir attendre, pour pouvoir procéder à la réception définitive du bien lui-même, la réception définitive des accès, alors que ceux-ci sont déjà suffisamment avancés pour permettre la jouissance normale du bien.

Après un bref échange de vues, la Commission a décidé d'adopter l'amendement et, en conséquence, de supprimer le second alinéa de l'article; par ailleurs, elle a décidé de modifier le reste du texte comme suit:

« 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 communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée. »

Een lid achtte de termijn van een jaar tussen de voorlopige en de eindoplevering te lang en wees erop dat voor de woonhuizen die termijn meestal zes maand bedraagt. Hij meende dat een termijn van één jaar al te zwaar op het rollend kapitaal drukt, vooral wanneer het gaat om kleine aannemers.

Een ander lid bracht hiertegen in dat het niet mogelijk is op een tijdspanne van amper zes maand op voldoende wijze de staat van een gebouw na te gaan. De Minister voegde hieraan toe dat in een termijn van één jaar alleszins een winter begrepen is, wat toch de bestgeschikte periode is om waarborgen te verschaffen voor de behoorlijke staat van het gebouw.

De indiener trok hierop zijn amendement in.

Het artikel 9 werd in zijn geamendeerde vorm eenparig goedgekeurd.

Artikel 10.

Dit artikel regelt de financiële voorwaarden van de verichting. Geen enkele betaling mag geschieden vóór het sluiten van de overeenkomst. Op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst mag een eerste voorschot betaald worden, dat echter niet hoger mag zijn dan 10 pct. van de totale prijs, wanneer de grond in de aankoop begrepen is en slechts 3 pct., zo de grond hierin niet begrepen is. De daaropvolgende afbetalingen mogen de prijs van de tot op dat ogenblik uitgevoerde werken niet overschrijden.

Een lid diende een amendement in om artikel 10 door volgende tekst te vervangen :

« De verkoper of de aannemer mag geen enkele betaling onder welke vorm ook, eisen of aanvaarden voordat de in artikel 1 bedoelde overeenkomst is aangegaan.

» Indien bij het afsluiten van de overeenkomst een voorschot of handgeld wordt betaald, mag het bedrag ervan niet hoger zijn dan 5 pct. van de totale prijs.

» De promotor of de aannemer zullen, bij het verlijden van de authentieke akte, de betaling mogen eisen van een som die, rekening gehouden met het gestorte voorschot of handgeld, zal gelijk zijn aan de prijs van de grond of het aandeel daarin dat verkocht wordt, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken.

» Het saldo van de prijs der werken is bij gedeelten pas opeisbaar vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte; de gedeeltelijke betalingen mogen niet hoger zijn dan de prijs van de uitgevoerde werken.

» De prijs van de werken, vermeld in lid 3 en 4 hierboven, zal blijken uit periodieke rekeningen geïssueerd door de architect.

» Wanneer een belofte van overeenkomst niet wordt gevolgd door het afsluiten ervan, kan de contractuele vergoeding ten laste van de koper of de opdrachtgever niet hoger zijn dan 5 pct. van de totale prijs; partijen zullen evenwel een hogere schadeloosstelling of een vermindering van haar bedrag kunnen bekomen, indien vaststaat dat de door de promotor of de aannemer geleden schade groter of kleiner is dan het bij de overeenkomst voorziene bedrag. »

Un membre a estimé que le délai d'un an entre la réception provisoire et la réception définitive est trop long et il a signalé que, pour les maisons d'habitation, le délai est généralement de six mois. A son sens, un délai d'un an pèse trop lourdement sur le capital roulant, surtout lorsqu'il s'agit de petits entrepreneurs.

Un autre membre a rétorqué qu'il n'est pas possible de contrôler suffisamment l'état d'un bâtiment en ne disposant que de six mois de temps à peine. Et le Ministre d'ajouter qu'un délai d'un an comprend de toute façon un hiver, c'est-à-dire, évidemment, la période la plus appropriée pour qu'on puisse s'assurer du bon état de la construction.

Sur ce, l'amendement fut retiré par son auteur.

Le texte amendé de l'article 9 a été adopté à l'unanimité.

Article 10.

Cet article régit les conditions financières de l'opération. Aucun paiement ne peut être fait avant la conclusion de la convention. Lors de la conclusion de celle-ci, un premier acompte pourra être payé. Il ne peut toutefois excéder 10 p.c. du prix total lorsque le terrain est compris dans l'achat, ni 3 p.c. lorsque le terrain n'y est pas compris. Les tranches suivantes ne peuvent dépasser le coût des ouvrages exécutés.

Un commissaire a déposé un amendement tendant à remplacer l'article 10 par le texte suivant :

« Le vendeur ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la vente visée à l'article 1^{er}.

» Si, lors de la conclusion du contrat, il est payé un acompte ou des arrhes, le montant de ceux-ci ne peut dépasser 5 p.c. du prix total.

» Le promoteur ou l'entrepreneur pourront prétendre, au moment de la passation de l'acte authentique, au paiement d'une somme qui, compte tenu de l'acompte ou des arrhes versés, est égale au prix du terrain ou de la quotité qui en est vendue, majoré du coût des ouvrages exécutés.

» Le solde du prix des travaux ne sera exigible, par tranches, qu'à dater de la passation de cet acte authentique, les tranches ne pouvant toutefois dépasser le coût des ouvrages exécutés.

» Le coût des ouvrages, mentionné aux alinéas 3 et 4, résultera d'arrêtés de compte périodiques visés par l'architecte.

» Lorsqu'une promesse de convention n'est pas suivie de la conclusion de celle-ci, l'indemnité contractuelle à charge de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage ne peut excéder 5 p.c. du prix total; les parties pourront toutefois obtenir une réparation plus importante ou une réduction de son montant s'il est établi que le préjudice subi par le promoteur ou l'entrepreneur est supérieur ou inférieur au montant prévu au contrat. »

De indiener gaf voor de tekst van dit geamendeerde artikel volgende schriftelijke verantwoording :

« Artikel 10 heeft tot doel te vermijden dat de stortingen of betalingen voorbarig zouden geëist worden.

» Daar de promotor of de aannemer, bij het verlijden van de authentieke akte, de betaling mag eisen van een som die, rekening gehouden met het gestorte voorschot of handgeld, minstens gelijk is aan de prijs van de grond of het verkochte aandeel erin, blijkt het billijk het bedrag van het voorschot of van het handgeld, dat betaald wordt bij het afsluiten van de overeenkomst, te beperken tot 5 pct. van de totale prijs van de verkoop of de woningbouw.

» Anderzijds om te voorkomen dat de prijs van de uitgevoerde werken bovenmatig vastgelegd zou worden, hetzij bij het verlijden van de authentieke akte, hetzij bij de betaling, bij gedeelten, van het saldo van de prijs na het verlijden van deze akte, is het beter periodieke afsluitingen van rekeningen op te leggen, gevisieerd door de architect die er dan de verantwoordelijkheid van op zich neemt.

» Sommige promotors of aannemers leggen hun cliënten beloften van aankoop ter ondertekening voor, waarin een schadeloosstelling wordt vastgesteld voor het geval dat de offerte niet wordt aanvaard. Om te vermijden dat deze handelwijze wordt toegepast om de beperking van het bedrag van het voorschot of het handgeld te omzeilen, wordt het maximumbedrag van deze overeengekomen schadevergoeding in het laatste lid van artikel 10 eveneens beperkt tot 5 pct. Partijen zullen nochtans een hogere schadeloosstelling of integendeel een vermindering van haar bedrag aan de rechtbank kunnen vragen, naargelang de door de promotor of de aannemer werkelijk geleden schade groter of kleiner is dan het in de belofte voorziene bedrag. »

Daar de Minister zelf verklaarde dat hij principieel kon accoord gaan met de tekst, die bij wijze van amendement voor artikel 10 werd voorgesteld, besliste uwe Commissie die tekst tot basis van discussie te nemen.

Aan elk lid van het artikel werd achtereenvolgens een onderzoek gewijd.

Het *eerste lid*, dat ongewijzigd het eerste lid van artikel 10 overneemt, werd eenparig goedgekeurd. Er werd enkel opgemerkt dat in de Franse tekst het woord « vente » moet vervangen worden door « convention ».

Het *tweede lid*, dat een gewijzigde tekst van het 2^e lid van het ontwerp brengt, werd eveneens eenparig goedgekeurd, daar de Commissie de zienswijze, door de indiener van het amendement in de 2^e alinea van zijn verantwoording weergegeven, bijtrad.

Door een lid werd hier de vraag gesteld welk juridisch verschil er is tussen « voorschot » en « handgeld ». De auteur van het amendement antwoordde dat een voorschot moet teruggegeven worden wanneer verzaakt wordt aan de uitvoering van de overeenkomst, terwijl dit niet het geval is voor het handgeld.

Het *derde en vierde lid*, die het principe eerbiedigen, vastgelegd in het vierde lid van artikel 10 van het ontwerp, werden eveneens eenparig goedgekeurd.

L'auteur a justifié par écrit le texte amendé de cet article dans les termes suivants :

« L'article 10 a pour objet d'éviter que des versements ou paiements soient demandés prématurément.

» Le promoteur ou l'entrepreneur pouvant prétendre, au moment de la passation de l'acte authentique, au paiement d'une somme qui, compte tenu de l'acompte ou des arrhes versés, est au moins égale au prix du terrain ou de la quotité vendue, il paraît équitable de limiter le montant de l'acompte ou des arrhes versés lors de la conclusion du contrat, à 5 p.c. du prix total de la vente ou de la construction.

» D'autre part, pour éviter une évaluation excessive du coût des travaux exécutés, soit lors de la passation de l'acte authentique, soit lors du paiement, par tranches, du solde du prix après la passation de cet acte, il est préférable d'imposer des arrêtés de compte périodiques, visés par l'architecte qui en assume dès lors la responsabilité.

» Certains promoteurs ou constructeurs soumettent à la signature de leurs clients des promesses de vente, en prévoyant une indemnité au cas où l'offre n'est pas acceptée. Pour éviter que ce procédé soit utilisé pour contourner la limitation du montant de l'acompte ou des arrhes, le dernier alinéa de l'article 10 limite également à 5 p.c. du prix total le montant maximum de cette indemnité contractuelle. Les parties pourront cependant demander au tribunal une réparation plus importante ou au contraire une réduction de son montant, selon que le préjudice effectivement subi par le promoteur ou l'entrepreneur est supérieur ou inférieur au montant prévu dans la promesse. »

« Puisque le Ministre lui-même a déclaré qu'en principe il pouvait marquer son accord sur le texte proposé par voie d'amendement pour l'article 10, votre Commission a décidé de prendre ce texte comme base de la discussion.

Tous les alinéas de l'article ont été examinés successivement.

Le 1^{er} alinéa, qui reprend sans modification le 1^{er} alinéa de l'article 10, a été adopté à l'unanimité. L'on a simplement fait observer que, dans le texte français, il y a lieu de remplacer le mot « vente » par le mot « convention ».

Le 2^e alinéa, qui contient un texte modifié du 2^e alinéa du projet, a également été adopté à l'unanimité, la Commission partageant le point de vue exposé par l'auteur de l'amendement au deuxième alinéa de sa justification.

Un membre a demandé quelle est la différence juridique entre « acompte » et « arrhes ». L'auteur de l'amendement a répondu qu'un acompte doit être remboursé en cas de renonciation à l'exécution de la convention, tandis qu'il n'en est pas de même pour les arrhes.

Les 3^e et 4^e alinéas, qui respectent le principe énoncé au 4^e alinéa de l'article 10 du projet, ont également été adoptés à l'unanimité.

Het vijfde lid, inhoudend dat de prijs van de werken moet blijken uit periodieke rekeningen geïmprimeerd door de architect, werd door de Minister bestreden. Dit vijfde lid, zo verklaarde de Minister, moet in verband gebracht worden met artikel 7 e), dat aan partijen de verplichting oplegt in het contract de wijze van betaling van de prijs te vermelden, d.w.z. de spreiding van de afbetalingsschijven al naar de voortgang der werken. In de praktijk worden de betalingsschijven bepaald in functie van technische gebeurtenissen, zoals b.v. het beëindigen van het metselwerk van het gelijkvloers, van de eerste verdieping, van de tweede en van elk der hogere verdiepingen, het onder dak brengen, het plaatsen van de leidingen en dergelijke. De verkoper of de aannemer zouden eveneens periodieke betalingen op vaste data kunnen voorzien, zonder dat nochtans een afbetaling de prijs van de grond en de waarde van de uitgevoerde werken zou mogen overtreffen, overeenkomstig het vierde lid van dit artikel. Daar het accoord van de architect over de door de verkoper of de aannemer voorgestelde rekeningen gegeven wordt na het sluiten van de overeenkomst, blijkt dit geen afdoend middel te zijn ter bescherming van de verwerver, vermits in de overeenkomst zelf reeds is bepaald welke stortingen de verwerver moet verrichten.

Zelfs in de veronderstelling dat het accoord van de architect bij het opmaken van de overeenkomst zou vereist zijn, zou de vraag open blijven of dit in alle gevallen een voldoende waarborg zou bieden. Zo het de bouwheer is, die de architect aanduidt, valt daaraan voorzeker niet te twijfelen. Indien het echter gaat over het oprichten van een appartementsgebouw, kan deze aanduiding slechts geschieden door diegene, die het initiatief van de verrichtingen neemt, te weten de verkoper, de promotor of de aannemer. Is het in dit geval niet te illusoir aan de architect te vragen de tegenstrijdige belangen van enerzijds zijn client en van anderzijds de toekomstige kopers of kandidaat-eigenaars te verzoenen? Voor talrijke verrichtingen van « kant- en klaar-bouw », waarbij de promotor met een architect samenwerkt voor het verwezenlijken van type-plans, stelt zich trouwens dit probleem op gelijkaardige wijze.

De indiener van het amendement verklaarde zelf het met de Minister eens te zijn. Uw Commissie besliste eenparig het vijfde lid van het amendement voor artikel 10 weg te laten.

Het zesde lid van het amendement bij artikel 10 bepaalt tot welk bedrag hoofdens contractuele schadevergoeding de koper of opdrachtgever kan gehouden zijn, zo de belofte tot het aangaan van een overeenkomst (zoals bedoeld in artikel 1) niet wordt gevolgd door het afsluiten ervan. Eensluitend met het bepaalde in het 2^e lid van het (geamendeerde) artikel in zake het voorschot of handgeld mag dit bedrag in principe 5 pct. van de totale prijs niet overtreffen.

Daar deze materie in het oorspronkelijk ontwerp van wet behandeld wordt in het derde lid van artikel 10, werd hier het amendement onderzocht door een Commissielid ingediend en tot doel hebbend aan de derde alinea een tweede zin toe te voegen, luidend :

« Een belofte tot het aangaan van een overeenkomst houdt echter steeds een bezinningstermijn in van vijftien dagen, te rekenen vanaf de datum van ondertekening, binnen welke

Le 5^e alinéa, prévoyant que le coût des ouvrages résultera d'arrêtés de compte périodiques visés par l'architecte, a été combattu par le Ministre. Ce 5^e alinéa, déclara-t-il, est à rapprocher de l'article 7, e), qui impose aux parties l'obligation de préciser dans la convention les modalités de paiement du prix, c'est-à-dire l'étalement des tranches d'après l'état d'avancement des travaux. En pratique, les tranches de paiement sont déterminées en fonction d'événements techniques, tels que par exemple l'achèvement des travaux de maçonnerie du rez-de-chaussée, du premier étage, du deuxième et de chacun des étages supérieurs, la mise sous toit, le placement des conduites, etc. Le vendeur ou l'entrepreneur devraient également pouvoir prévoir des paiements périodiques à dates fixes sans toutefois qu'un paiement puisse excéder le prix du terrain et la valeur des ouvrages exécutés, comme il est dit au 4^e alinéa du présent article. Comme l'accord de l'architecte sur les arrêtés de compte proposés par le vendeur ou l'entrepreneur est donné après la conclusion de la convention, il n'y a là aucune mesure de protection efficace de l'acquéreur, puisque la convention elle-même prévoit les versements à effectuer par l'acquéreur.

Même en supposant que l'accord de l'architecte soit requis lors de l'établissement de la convention, la question resterait de savoir si une telle disposition offrirait une garantie suffisante dans tous les cas. Si c'est le maître de l'ouvrage qui désigne l'architecte, cela ne fait pas le moindre doute. Mais lorsqu'il s'agit de la construction d'un immeuble à appartements, cette désignation ne peut être faite que par celui qui prend l'initiative des opérations, c'est-à-dire le vendeur, le promoteur ou l'entrepreneur. N'est-il pas alors trop illusoir de demander à l'architecte de concilier les intérêts opposés de son client, d'une part, et des futurs acheteurs ou candidats propriétaires, d'autre part? Le problème se pose d'ailleurs d'une manière analogue pour de nombreuses opérations de construction « clé sur porte », dans lesquelles le promoteur collabore avec un architecte à l'établissement de plans types.

L'auteur même de l'amendement a déclaré partager l'avis du Ministre. En conséquence, votre Commission a décidé à l'unanimité de supprimer le 5^e alinéa de l'amendement à l'article 10.

Le 6^e alinéa de l'amendement détermine le montant que l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut être tenu de payer à titre d'indemnité contractuelle lorsque la promesse d'une convention visée à l'article 1^{er} n'est pas suivie de la conclusion de celle-ci. Conformément au 2^e alinéa de l'article (amendé), relatif à l'acompte et aux arrhes, ce montant ne peut en principe dépasser 5 p.c. du prix total.

Or, comme cette matière est traitée au 3^e alinéa de l'article 10 du projet initial, votre Commission a examiné un amendement proposé par un membre et visant à ajouter au 3^e alinéa une deuxième phrase, libellée comme suit :

« La promesse d'une convention implique cependant toujours un délai de réflexion de quinze jours à compter de la date de la signature, au cours duquel la promesse peut être

de belofte bij aangetekend schrijven ongedaan kan gemaakt worden zonder de verplichting van enige vergoeding of schadeloosstelling. »

De indiener gaf hiervoor volgende schriftelijke verantwoording :

« Een zo belangrijke beslissing als de aankoop van een woning rechtvaardigt een bijkomende bezinningstijd. Uit de ervaring blijkt dat velen zich eerst ernstig bewust worden van hun beslissing nadat ze zich tot iets verbonden hebben. »

De Minister liet opmerken dat het in het huidig ontwerp vooropgestelde doel er niet in bestaat de « goede keuze » van de verwerver te waarborgen, maar wel zijn bescherming te verzekeren op juridisch vlak.

Het ontwerp van wet, zo ging de Minister verder, houdt beschikkingen in, die ertoe bijdragen de kandidaat-eigenaar beter in te lichten nopens de draagwijdte van zijn verbintenis, alsook een grotere contractuele zekerheid te scheppen en een beter evenwicht van de geldelijke belangen van partijen. Aan de kandidaat-eigenaar daarenboven een bezinningstijd toekennen zou toelaten aan deze laatste zich terug te trekken om louter persoonlijke redenen. Toelaten zich terug te trekken na zich verbonden te hebben zou wel een zonderlinge inbreuk op de rechtsprincipes inzake verbintenissen zijn en zou ernstige problemen scheppen op het vlak van de commerciële praktijk.

De Minister wees er zelf op dat door de wet van 8 juli 1970 tot wijziging van de wet van 9 juli 1957 inzake de verkoop op afbetaling een bezinningstijd van 7 dagen werd ingevoerd. Men kan echter redelijkerwijze de immobiliënmarkt niet vergelijken met de verkoop op afbetaling van roerende goederen. De bezinningstermijn, toegekend door de wet van 8 juli 1970, is trouwens beperkt tot de verkoop die geschiedt buiten de eigenlijke onderneming, hetzij hoofd- of bijhuis, van de verkoper, met uitzondering van een verkoopstand in een handelsfoor. Die wet wil in feite de verbruikers beschermen tegen de praktijken van sommige leurders, die van deur tot deur hun waren te koop aanbieden.

De auteur van het amendement liet opmerken dat enerzijds de belangrijke behoeften en anderzijds de veelal kleine kansen op het gebied van de huisvesting, vele kandidaat-eigenaars ertoe nopen dadelijk de belangrijke beslissing van aankoop van een onroerend goed te treffen. Het amendement heeft tot doel een bescherming tegen die overhaasting in te stellen. Een wachttijd van 15 dagen, zo verklaarde de auteur van het amendement, is niet van aard aan de verkoper enige schade te berokkenen.

De Minister antwoordde dat juridisch de partijen op voet van gelijkheid moeten behandeld worden. Men verlieze niet uit het oog dat het geheel van het ontwerp toch duidelijk de bescherming van de kandidaat-eigenaar beoogt, vermits de geringste inbreuk op het ontwerp de nietigheid van de overeenkomst tot gevolg kan hebben. De Minister herhaalde dat men toch niet kan volhouden dat in bepaalde gevallen een aangegane verbintenis geen verbintenis zou zijn.

Een commissielid beaamde dat het amendement een juridische onzekerheid dreigt te scheppen zonder op gevoelige

annulée par lettre recommandée à la poste sans aucune obligation d'indemnisation ou de réparation ».

L'auteur de l'amendement en a donné la justification écrite suivante :

« Une décision aussi importante que l'achat d'une habitation justifie un temps de réflexion supplémentaire. L'expérience montre que nombreux sont ceux qui ne prennent sérieusement conscience de leur décision qu'après s'être engagés. »

Le Ministre a fait remarquer que l'objectif du présent projet n'est pas de garantir le « bon choix » de l'acquéreur, mais d'assurer sa protection sur le plan juridique.

Le projet de loi, a-t-il poursuivi, comporte des dispositions qui contribueront à mieux informer le candidat propriétaire de la portée de son engagement et à renforcer la sécurité contractuelle tout en améliorant l'équilibre des intérêts financiers des parties. Accorder en outre un délai de réflexion au candidat propriétaire permettrait à celui-ci de se désister pour des raisons purement personnelles. Autoriser à se désister après s'être engagé constituerait certes une singulière atteinte aux principes juridiques en matière contractuelle et créerait ainsi de graves problèmes dans le domaine des pratiques commerciales.

Et le Ministre de rappeler lui-même que la loi du 8 juillet 1970 modifiant la loi du 9 juillet 1957 réglementant les ventes à tempérament, a instauré un délai de réflexion de sept jours. Mais on ne saurait raisonnablement comparer le marché immobilier à la vente à tempérament de biens mobiliers. Le délai de réflexion accordé par la loi du 8 juillet 1970 est d'ailleurs limité à la vente conclue en dehors de l'entreprise du vendeur, soit l'établissement principal, soit une succursale, à l'exception d'un stand de vente dans une foire commerciale. Cette loi vise en fait à protéger les consommateurs contre les pratiques de certains démarcheurs qui présentent leurs marchandises de porte à porte.

L'auteur de l'amendement a fait remarquer que, d'une part, l'ampleur des nécessités et, d'autre part, les possibilités généralement réduites en matière de logement obligent de nombreux candidats propriétaires à prendre sur-le-champ l'importante décision d'acheter un immeuble. L'amendement a pour objet d'assurer une protection contre cette hâte excessive. Un délai d'attente de 15 jours, a affirmé l'auteur, n'est pas de nature à causer quelque préjudice au vendeur.

Le Ministre a répondu que, sur le plan juridique, les parties doivent être traitées sur un pied d'égalité. Il ne faudrait tout de même pas perdre de vue que l'ensemble du projet vise nettement à protéger le candidat propriétaire, puisque la moindre infraction à la loi pourra entraîner la nullité de la convention. Le Ministre a répété qu'il est évidemment inadmissible que dans certains cas un engagement pris ne soit pas un engagement.

Un commissaire a estimé, lui aussi, que l'amendement risque de créer une insécurité juridique, sans renforcer sensi-

wijze de reeds aanzienlijke bescherming, waarvan de verwerper dank zij het ontwerp geniet, te vermeerderen.

Hij voegde hieraan toe dat het verlenen van een bezinningstermijn aan de verwerper de vraag doet rijzen of een zelfde termijn ook niet zou moeten verleend worden aan de bouwer of aan de verkoper, voornamelijk wanneer het gaat om een bescheiden onderneming of aannemer.

Een ander commissielid drukte daarenboven de vrees uit dat het amendement tot misbruiken zou kunnen leiden. Het vermindert de waarde van een handtekening en zou een middel tot chantage kunnen worden.

Een lid voegde hieraan toe dat het feit van geen waarde te hechten aan de handtekening gedurende 15 dagen, zich tegen de kandidaat-koper zou kunnen keren, wanneer namelijk de medecontractant intussen het onroerend goed een tweede maal zou verkopen.

Andere leden, integendeel, steunden het amendement met de bedenking dat het voor een leek moeilijk is dadelijk de inhoud van een authentieke acte te begrijpen.

Een van de medeondertekenaars van het amendement gaf als zijn mening te kennen dat het argument van de nietigheid der overeenkomst in geval van niet-naleving der beschikkingen van het ontwerp niet doorslaggevend is. De bezinningstermijn is gerechtvaardigd op basis van tal van omstandigheden, die in het ontwerp buiten beschouwing worden gelaten, zo bij voorbeeld de bespreking van de voorgenomen aankoop in de schoot van de familie, het zoeken naar de financiële middelen door het aangaan van leningen en dergelijke.

Een lid was van oordeel dat aan de bedoeling van het amendement zou kunnen tegemoet gekomen worden door in de tekst een beschikking op te nemen die aan de kandidaat-verwerper het recht verschaft gedurende 15 dagen vóór het sluiten van de overeenkomst inzage te bekomen van alle bijhorende documenten, zodat hij met kennis van zaken zich bij contract achteraf zou verbinden.

De indiener en medeondertekenaars van het amendement verklaarden dat zulks hun inderdaad voldoening kon schenken.

Een ander commissaris liet opmerken dat dergelijke beschikking alleszins niet thuishoorde in artikel 10 maar veeleer zou dienen ondergebracht te worden in artikel 7.

De ondertekenaars van het amendement hadden hiertegen geen bezwaar.

Daar uwe Commissie, ter gelegenheid van de behandeling van artikel 7, beslist had een amendement aan te houden tot na de behandeling van artikel 12, besloot zij op dat ogenblik eveneens, eventueel, een tekst te aanvaarden in de zin zoals hoger gezegd. Zij stelde voor het opmaken ervan een kleine werkgroep samen.

Uwe Commissie keurde dan eenparig het zesde lid van het geamendeerde artikel 10 goed, met nochtans volgende vormelijke wijziging van het tweede gedeelte ervan: « niettegenstaande haar forfaitair karakter, mag de contractuele vergoeding vermeerderd of verminderd worden, indien vaststaat dat het bedrag ervan lager of hoger is dan de werkelijk geleden schade ».

blement la protection déjà considérable que le projet accorde à l'acquéreur.

D'autre part, si l'on prévoit un délai de réflexion en faveur de l'acquéreur, il faudra se demander si le même délai ne devrait pas être accordé également au constructeur ou au vendeur, surtout lorsqu'il s'agit d'une entreprise modeste ou d'un petit entrepreneur.

Au surplus, un autre commissaire a exprimé la crainte que l'amendement ne puisse entraîner des abus, car il diminue la valeur d'une signature et pourrait devenir un moyen de chantage.

Un membre a ajouté que le fait de n'attacher aucune valeur à la signature pendant 15 jours pourrait se retourner contre le candidat acheteur, plus précisément si le cocontractant vendait l'immeuble une deuxième fois dans l'intervalle.

D'autres membres, au contraire, ont appuyé l'amendement en faisant valoir qu'il est difficile à un profane de saisir immédiatement toute la portée d'un acte authentique.

L'un des cosignataires de l'amendement a déclaré qu'à son avis, l'argument de la nullité de la convention en cas d'observation des dispositions du projet n'est pas péremptoire. Le délai de réflexion est justifié par un grand nombre de circonstances que le projet ignore, comme par exemple la discussion en famille de l'achat projeté, la recherche des moyens financiers nécessaires par voie d'emprunt, etc.

Un membre a estimé qu'il serait possible d'atteindre l'objectif de l'amendement en insérant dans le texte une disposition accordant au candidat acquéreur le droit, pendant les 15 jours précédant la conclusion de la convention, de prendre connaissance de tous les documents s'y rapportant, de telle sorte qu'il puisse ensuite s'engager par contrat en toute connaissance de cause.

L'auteur et les cosignataires de l'amendement ont déclaré qu'une telle disposition leur donnerait en effet satisfaction.

Un autre commissaire a fait remarquer qu'en tout cas, une disposition de cette nature ne serait pas à sa place à l'article 10 et devrait plutôt être insérée à l'article 7.

Les signataires de l'amendement ont répondu qu'ils n'y voyaient aucun inconvénient.

Comme votre Commission avait décidé, lors de l'examen de l'article 7, de réserver un amendement jusqu'après la discussion de l'article 12, elle a également décidé qu'elle adopterait éventuellement au même moment un texte allant dans le sens précisé plus haut. Elle a chargé un groupe de travail restreint de rédiger ce texte.

Votre Commission a ensuite adopté à l'unanimité le 6^e alinéa de l'article 10 amendé, en modifiant toutefois la forme de la deuxième partie de cet alinéa de la manière suivante: « l'indemnité contractuelle pourra nonobstant son caractère forfaitaire, être majorée ou diminuée s'il est établi que son montant est inférieur ou supérieur au préjudice effectivement subi ».

Het geheel van het geamendeerde artikel 10 werd eenparig goedgekeurd.

Artikel 11.

Dit artikel verbiedt het inlassen in de overeenkomst van een beding van wederinkoop.

Aan een lid, dat wenste ingelicht te worden nopens betekenis en draagwijdte van dergelijk beding, verklaarde de Minister dat naar luid van artikels 1659 tot 1673 van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper zich hierdoor het recht voorbehoudt het verkochte goed terug te nemen tegen teruggave van de koopprijs, eventueel verhoogd met gemaakte kosten en waardevermeerdering van het erf, in de veronderstelling, bij voorbeeld, dat de koper zich over zekere gebreken zou beklagen. Dergelijk beding kan alzo voor de verkoper een drukkingsmiddel uitmaken, daar de koper wellicht zal verkiezen geen klachten te uiten uit vrees dat de verkoper het goed terug zou inkopen. De Minister noemde derhalve het beding van wederinkoop ongezonder.

Een lid protesteerde tegen deze bewering, die hij onge-rechtvaardigd achtte. Hij vroeg zich af waarom men zonder noodzaak een practijk, die door het Burgerlijk Wetboek erkend wordt en die nooit tot misbruiken aanleiding gaf, zou opheffen.

De Minister antwoordde dat, zo het recht van wederinkoop geen aanleiding heeft gegeven tot talrijke processen, dit precies te wijten is aan het feit dat het een zwaard van Damocles is dat een bedreiging vormt voor hen, die een rechtsgeding zouden willen inleiden.

Met 12 stemmen tegen 2 keurde de Commissie artikel 11 goed.

Artikel 12.

Dit artikel richt twee regimes van waarborg in.

Wanneer de medecontractant van de bouwheer of de verwerver een aannemer is, die voldoet aan de beschikkingen van het wetsbesluit van 3 februari 1947 houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht een zekerheid te stellen, waarvan het bedrag bij koninklijk besluit wordt bepaald.

Voldoet hij niet aan de eisen van voormeld wetsbesluit, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of appartement, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens nietvoltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

Een lid diende een amendement in, ten einde in fine van het laatste lid van artikel 12 (« De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht ») de volgende tekst toe te voegen :

« Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 5° van de hypotheekwet ».

De verantwoording van dit amendement luidde dat een voorrecht niet mag ingevoerd worden bij koninklijk besluit en een voorrecht hier volstrekt vereist is.

L'ensemble de l'article 10 amendé a été adopté à l'unanimité.

Article 11.

Cet article prévoit que la convention ne peut contenir aucune clause de rachat.

Un membre ayant demandé des précisions sur la signification et la portée de pareille clause, le Ministre a répondu qu'aux termes des articles 1659 à 1673 du Code civil, le vendeur se réserve par là la faculté de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix d'achat, éventuellement majoré des frais et de l'augmentation de valeur du fonds, par exemple dans l'hypothèse où l'acquéreur se plaindrait de certains défauts. Ainsi donc, une telle clause peut constituer un moyen de pression pour le vendeur, car l'acheteur préférera peut-être renoncer à toute réclamation, de crainte que le vendeur ne rachète le bien. C'est pourquoi le Ministre juge malsaine la clause de rachat.

Un membre a protesté contre cette affirmation, qu'il estime injustifiée. Il s'est demandé pourquoi l'on abrogerait sans nécessité une pratique reconnue par le Code civil et qui n'a jamais entraîné d'abus.

Le Ministre a répondu que, si la faculté de rachat n'a guère donné lieu à des procès, c'est précisément parce qu'elle constitue une épée de Damoclès suspendue au-dessus de la tête de ceux qui voudraient tenter une procédure.

Votre Commission a adopté l'article 11 par 12 voix contre 2.

Article 12.

Cet article instaure deux régimes de garantie.

Lorsque le cocontractant du maître de l'ouvrage ou de l'acquéreur est un entrepreneur répondant aux conditions de l'arrêté-loi du 3 février 1947 organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant est déterminé par arrêté royal.

S'il ne répond pas aux conditions dudit arrêté-loi, il est tenu de garantir soit l'achèvement de la maison ou de l'appartement, soit le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Un commissaire a déposé un amendement tendant à ajouter *in fine* du dernier alinéa de l'article 12 (« Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage ») le texte suivant :

« Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5° de la loi hypothécaire ».

D'après la justification de cet amendement, un privilège ne peut être accordé par arrêté royal; or, il est absolument nécessaire dans le cas visé.

Het amendement en het aldus geamendeerde artikel 12 werden eenparig goedgekeurd.

**

Overeenkomstig hare vroegere beslissing onderzocht uwe Commissie, na de behandeling van artikel 12, de aangehouden amendementen bij artikelen 5 en 7.

Amendement bij artikel 5.

Wat het amendement betreft, waarvan hierboven sprake bij de bespreking van artikel 5 en tot doel hebbend een derde lid aan het artikel toe te voegen, luidend :

« De verkoper is verplicht voor het in vorige alinea bedoelde risico een verzekering te nemen die het herstel van de schade waarborgt »,

herhaalde de Minister zijn mening dat de verplichting tot het stellen van zekerheid of het verlenen van waarborg, door artikel 12 aan de verkoper of aannemer opgelegd, als voldoende moet beschouwd worden.

De Commissie trad die zienswijze bij en besloot derhalve eenparig het amendement niet te aanvaarden.

Dienvolgens keurde de Commissie eenparig het artikel 5 van het ontwerp in ongewijzigde vorm goed.

Amendement bij artikel 7.

Het amendement, voorstellend aan artikel 7 een littera *h*) toe te voegen, luidend :

« het polisnummer en de maatschappij die het in artikel 5 alinea 2 bedoelde risico dekt, vermelden »,

kwam vanzelf te vervallen wegens de verwerping van voormeld amendement bij artikel 5.

Toch werd aan artikel 7 een littera *h*) toegevoegd ingevolge de tekst, voorgesteld door een werkgroep, ter vervanging van een amendement, waarvan hierboven sprake in fine van de bespreking van artikel 10.

Die tekst is de volgende :

« *h*) de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert 15 dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken ».

De Commissie keurde dit amendement en het geheel van het geamendeerde artikel 7 eenparig goed.

**

Artikel 13.

Dit artikel bepaalt de sancties die spruiten uit de niet-naleving van de beschikkingen van het ontwerp.

Bedingen, die strijdig zijn met de voornaamste beschikkingen, zijn volstrekt nietig of zelfs onbestaand, daar de wet

L'amendement, de même que l'article 12 ainsi amendé ont été adoptés à l'unanimité.

**

Conformément à sa décision antérieure, votre Commission a examiné, après l'article 12, les amendements réservés aux articles 5 et 7.

Amendement à l'article 5.

En ce qui concerne l'amendement dont il a été question plus haut dans la discussion de l'article 5 et qui tend à compléter celui-ci par un 3^e alinéa rédigé comme suit :

« Le vendeur a l'obligation de souscrire, pour les risques visés à l'alinéa précédent, une assurance garantissant la réparation des dommages »,

le Ministre a répété qu'à son sens, l'obligation de constituer un cautionnement ou de fournir une garantie, qui est imposée par l'article 12 au vendeur ou à l'entrepreneur, doit être considérée comme suffisante.

La Commission s'est rangée à ce point de vue et a donc décidé à l'unanimité de rejeter l'amendement.

Elle a alors adopté à l'unanimité l'article 5 du projet sans modification.

Amendement à l'article 7.

L'amendement proposant de compléter l'article 7 par un littera *h*) libellé comme suit :

« mentionner le numéro de la police et la société qui couvre les risques visés à l'article 5, alinéa 2 »,

est évidemment devenu caduc en raison du rejet de l'amendement précité à l'article 5.

Cependant, la Commission a complété l'article 7 par un littéra *h*) dont le texte a été proposé par un groupe de travail pour remplacer un amendement dont il est question ci-dessus *in fine* de la discussion de l'article 10.

Ce texte est le suivant :

« *h*) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis 15 jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article ».

La Commission a adopté à l'unanimité cet amendement ainsi que l'ensemble de l'article 7 amendé.

**

Article 13.

Cet article prévoit les sanctions auxquelles donnera lieu l'inobservation des dispositions du projet.

Les clauses contraires aux principales dispositions sont absolument nulles, voire inexistantes, puisque le texte dit

zegt dat zij « voor niet geschreven gehouden worden ». De niet-naleving van andere beschikkingen wordt getroffen door een betrekkelijke nietigheid; inderdaad, enkel de verkrijger of de opdrachtgever kan die nietigheid inroepen.

Een lid diende bij het artikel 13 volgend amendement in :

« De tekst van dit artikel aan te vullen door in de tweede regel van het laatste lid, na de woorden « of de opdrachtgever » toe te voegen de woorden « in de zin van artikel 1 ». »

Ter verantwoording liet de auteur van het amendement opmerken dat een promotor ook opdrachtgever kan zijn.

Uwe Commissie was het eens dat de opdrachtgever, die op basis van artikel 13 gerechtigd is desgevallend de nietigheid van bepaalde bedingen in te roepen, enkel een opdrachtgever mag zijn in de zin van artikel 1 (en derhalve « volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van het gebouw een of meer stortingen te doen »).

Het amendement werd derhalve eenparig goedgekeurd.

Hetzelfde lid diende nog een tweede amendement in, luidend :

« In de laatste regel van het laatste lid, de woorden « aanvang van de werken » te vervangen door de woorden « voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9 ».

Het lid verdedigde zijn amendement met volgende overweging :

« Indien men aanneemt dat deze nietigheden niet meer aangevoerd mogen worden na het verlijden van de authentieke akte, daar de notaris de mogelijkheid en de plicht heeft gehad tussen te komen om de toepassing van artikelen 7 en 12 na te gaan, is het nochtans overdreven de mogelijkheid te geven aan een weinig gewetensvolle aannemer om het inroepen van de voorziene sanctie door de koper of de opdrachtgever te weren, door de werken vroegtijdig en symbolisch aan te vangen. »

De Minister toonde zich terughoudend ten overstaan van dit amendement. Hij wees erop welke ernstige problemen zouden kunnen rijzen zo aan de verkrijger of opdrachtgever de kans gegeven wordt de nietigheid der overeenkomst ook nog in de loop van de bouwwerken en zelfs tot het ogenblik der voorlopige oplevering in te roepen. Hij gaf uiting aan zijn vrees dat het amendement de deur opende voor misbruiken vanwege de kopers.

De Minister gaf toe dat het amendement ongetwijfeld de bescherming van de verkrijger of opdrachtgever nog in belangrijke mate verhoogt, maar vroeg zich af of het niet te verregaand is in dat opzicht.

Anderzijds erkende hij dat de tekst van het ontwerp soms aanleiding zou kunnen geven tot een overhaaste aanvang der werken om alzo aan de sanctie der nietigheid te ontsnappen.

qu'elles sont « réputées non écrites ». L'inobservation d'autres dispositions est frappée de nullité relative; en effet, seul l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage peut invoquer cette nullité.

Un membre a déposé à l'article 13 l'amendement suivant :

« Compléter le texte proposé en ajoutant, à la deuxième ligne du dernier alinéa, après les mots « le maître de l'ouvrage » les mots « au sens de l'article 1^{er} ». »

A titre de justification, l'auteur de l'amendement a fait observer que le promoteur peut également être maître de l'ouvrage.

Votre Commission a été d'accord pour estimer que le maître de l'ouvrage, qui, en vertu de l'article 13, est fondé à invoquer le cas échéant la nullité de certaines clauses, ne peut être que le maître de l'ouvrage au sens de l'article 1^{er} (et qu'il est donc « tenu, en vertu de la convention, d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction »).

En conséquence, l'amendement a été adopté à l'unanimité.

Le même commissaire a déposé un second amendement, rédigé comme suit :

« Aux deux dernières lignes du dernier alinéa, remplacer les mots « le début des travaux » par les mots « la réception provisoire visée à l'article 9. »

L'auteur a justifié cet amendement par la considération suivante :

« Si l'on admet que ces nullités ne peuvent plus être invoquées après la passation de l'acte authentique, étant donné que le notaire a eu la possibilité et le devoir d'intervenir pour vérifier l'application des articles 7 et 12, il serait cependant excessif de permettre à un entrepreneur peu consciencieux d'empêcher l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage d'invoquer la sanction prévue, en entamant les travaux de façon prématurée et symbolique. »

Le Ministre s'est montré réservé vis-à-vis de cet amendement. Il a souligné toute la gravité des problèmes qui pourraient se poser au cas où l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage se verraient accorder la faculté d'invoquer encore la nullité de la convention alors que les travaux seraient déjà en cours, et même jusqu'au moment de la réception provisoire. Il a exprimé la crainte que l'amendement n'ouvre la voie à des abus de la part des acheteurs.

Tout en admettant que, sans aucun doute, l'adoption de l'amendement renforcerait sensiblement la protection de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage, le Ministre s'est cependant demandé si ce ne serait pas aller trop loin dans ce sens.

Par ailleurs, il a reconnu que le texte du projet pourrait parfois avoir pour effet d'inciter à précipiter le début des travaux afin d'échapper ainsi à la sanction de la nullité.

Sommige leden verklaarden besliste voorstanders van het amendement te zijn, omwille van de verhoogde bescherming van de koper. Zij waren tevens van oordeel dat de vaststelling van het ogenblik van « de aanvang der werken », waarvan het ontwerp spreekt, steeds voor betwisting vatbaar is, terwijl « de voorlopige oplevering », door het amendement als basis genomen, een vaste datum geeft.

Door een lid werd geopperd een tijdstip te zoeken, dat het midden houdt tussen de aanvang der werken en de voorlopige oplevering, zo b.v. « de afwerking van de ruwbouw ». Hierop werd geantwoord dat dit evenmin een vaste datum verschaft.

De Commissie keurde uiteindelijk het amendement en het geheel van het geamendeerde artikel 13 goed.

Artikel 14.

Dit artikel stelt correctionele straffen op de niet-naleving van de beschikkingen in zake financiële voorwaarden van de verrichting, voorzien door artikel 10.

Een lid stelde voor in lid 1 van het artikel na de woorden « Hij die rechtstreeks of onrechtstreeks de bepalingen van artikel 10 overtreedt » in te lassen : « door betalingen te eisen of te aanvaarden », welke woorden overgenomen zijn uit lid 1 van artikel 10.

De Commissie was het daarmee eens.

Zij keurde het also geamendeerde artikel eenparig goed.

Artikel 15.

Dit artikel bepaalt de datum van inwerkingtreding van de wet.

Sommige leden vroegen zich af waarom het artikel spreekt van de inwerkingtreding van « alle of sommige bepalingen » van de wet. Zij waren van oordeel dat al de artikels van het ontwerp een ondeelbaar geheel uitmaken en derhalve een inwerkingtreding van slechts sommige bepalingen van de wet niet denkbaar lijkt.

De Minister antwoordde dat hij heeft willen vermijden dat eventuele moeilijkheden in verband met uitvoeringsbesluiten de inwerkingtreding van de ganse wet zouden vertragen of lam leggen. Hij drong nochtans niet aan op het behoud van de woorden « alle of sommige bepalingen van » in de eerste zin van artikel 15.

De Commissie besloot eenparig die woorden weg te laten.

Zij besliste tevens in de tweede zin van artikel 15 na de woorden « Deze wet treedt evenwel in werking » toe te voegen « ten laatste », om duidelijk te maken dat bij koninklijk besluit de datum van de inwerkingtreding van de wet niet op een later tijdstip mag bepaald worden dan de eerste dag van de vierde maand volgend op die van de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

Plusieurs membres se sont déclarés résolument partisans de l'amendement, en raison de la protection accrue qu'il accorde à l'acheteur. Ils ont également estimé que la détermination du « début des travaux », dont il est question dans le projet, pourra toujours donner lieu à des contestations, tandis que la date de la « réception provisoire », que l'amendement vise à y substituer, sera précise.

Un membre a proposé de rechercher un moment qui constituerait un moyen terme entre le début des travaux et la réception provisoire, par exemple « l'achèvement du gros œuvre ». Il lui a été répondu que le moment de cet achèvement ne permet pas davantage de déterminer une date précise.

Enfin, la Commission a adopté l'amendement et l'ensemble de l'article 13 amendé.

Article 14.

Cet article prévoit des peines correctionnelles en cas d'inobservation des dispositions de l'article 10 concernant les conditions financières de l'opération.

Un commissaire a proposé d'insérer à l'alinéa premier, après les mots « Celui qui, directement ou indirectement, contrevient aux dispositions de l'article 10 », les mots « en exigeant ou en acceptant des paiements ».

La Commission a marqué son accord sur cette proposition.

L'article ainsi amendé est adopté à l'unanimité.

Article 15.

Cet article fixe la date de mise en vigueur de la loi.

Certains membres se sont demandé pourquoi il est question de la mise en vigueur « de toutes ou de certaines dispositions de la loi ». Ils estiment que l'ensemble des articles du projet forme un tout indivisible et qu'il semble dès lors impensable que seules certaines dispositions de la loi soient mises en vigueur.

Le Ministre a répondu qu'il a voulu éviter que d'éventuelles difficultés en ce qui concerne les arrêtés d'exécution viennent ralentir ou entraver la mise en vigueur de l'ensemble de la loi. Il n'a cependant pas insisté pour le maintien des mots « de toutes ou de certaines dispositions de » dans la première phrase de l'article 15.

La Commission a décidé à l'unanimité de supprimer ces mots.

Par ailleurs, elle a décidé d'insérer, dans la deuxième phrase de l'article 15, les mots « au plus tard » à la suite des mots « Toutefois la présente loi entre en vigueur », afin de faire ressortir ainsi qu'un arrêté royal ne pourra fixer la date d'entrée en vigueur de la loi au-delà du premier jour du quatrième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*.

Het alzo geamendeerde artikel 15 werd eenparig goedgekeurd.

**

Het ontwerp van wet werd in de vorm zoals het door de Commissie geamendeerd werd eenparig goedgekeurd bij één onthouding.

Dit verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,
L. ROMBAUT.

De Voorzitter,
Oct. VERBOVEN.

**

TEKST AANGENOMEN
DOOR DE COMMISSIE.

ARTIKEL 1.

Deze wet is toepasselijk op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen, mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinde en huisvesting is bestemd en de koper of de opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van het gebouw een of meer stortingen te doen.

ART. 2.

Deze wet is niet toepasselijk op de overeenkomsten aangegaan door :

1. de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, de Nationale Landmaatschappij en hun erkende maatschappijen;

2. de gemeenten en de intercommunale verenigingen;

3. een verkrijger of een opdrachtgever wiens geregelde werkzaamheid erin bestaat huizen of appartementen op te richten of te laten oprichten om ze onder bezwarende titel te vervreemden; iedere overeenkomst door deze verkrijger of opdrachtgever aangegaan, wordt geacht afgesloten te zijn in het kader van zijn geregelde werkzaamheid.

ART. 3.

De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 vallen onder de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de koop of de huur van werk en van diensten ingevolge bestekken en aannemingen, behoudens de afwijkingen bij deze wet bepaald.

ART. 4.

Door de overeenkomst gaan de rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstallen, met betrekking

Ainsi amendé, l'article 15 est adopté à l'unanimité.

**

L'ensemble du projet de loi ainsi amendé a été adopté à l'unanimité moins 1 abstention.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
L. ROMBAUT.

Le Président,
Oct. VERBOVEN.

**

TEXTE ADOPTE
PAR LA COMMISSION.

ARTICLE 1^{er}.

La présente loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction.

ART. 2.

La présente loi n'est pas applicable aux conventions conclues par :

1. la Société Nationale du Logement, la Société Nationale Terrienne et leurs sociétés agréées;

2. les communes et associations intercommunales;

3. un acquéreur ou un maître de l'ouvrage dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des maisons ou appartements en vue de les céder à titre onéreux; toute convention conclue par cet acquéreur ou maître de l'ouvrage est censée l'être dans le cadre de son activité habituelle.

ART. 3.

Les conventions visées à l'article 1^{er} sont régies par les dispositions du Code civil relatives à la vente ou au louage d'ouvrage et d'industrie par suite de devis ou marchés, sous réserve des dérogations prévues par la présente loi.

ART. 4.

Par la convention, les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes, afférents à la maison ou à l'ap-

tot het te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, dadelijk op de koper over.

ART. 5.

De overgang van de eigendom van te bouwen opstallen geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt.

Zowel in geval van een verkoop als van een aannemingscontract kan echter het risico naar de bepalingen van de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, niet overgaan vóór de voorlopige oplevering van de werken of, indien het een appartement betreft, vóór de voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaat gebruik.

ART. 6.

De artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek zijn eveneens op de verkoper toepasselijk.

De vrijwaring van de verkoper krachtens het voorgaande lid geldt mede ten aanzien van de achtereenvolgende eigenaars van het huis of appartement. De rechtsvordering kan echter enkel tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

Wanneer een appartement van een collectief gebouw verkocht is vóór de voltooiing, valt de aansprakelijkheid van de verkoper voor de gemeenschappelijke gedeelten van de na voltooiing verkochte appartementen eveneens onder de toepassing van dit artikel.

ART. 7.

De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten :

a) de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden;

b) de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden;

c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privative en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;

d) als bijlage, de nauwkeurige plannen en bestekken omvatten, ondertekend door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom.

De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;

appartement à construire ou en voie de construction, sont immédiatement transférés à l'acheteur.

ART. 5.

Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.

Dans le cas tant de vente que de contrat d'entreprise, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des travaux, ou, lorsqu'il s'agit d'un appartement, avant la réception provisoire des parties privatives.

ART. 6.

Les articles 1792 et 2270 du Code civil sont également applicables au vendeur.

La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de la maison ou de l'appartement. L'action ne peut toutefois être exercée que contre le vendeur originaire.

Si, dans un immeuble collectif, un des appartements a été vendu avant son achèvement, la responsabilité du vendeur quant aux parties communes des appartements vendus après leur achèvement est également régie par le présent article.

ART. 7.

Les conventions visées à l'article 1^{er} de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;

b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis;

c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention;

d) comporter en annexe les plans et cahiers des charges précis, signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, également une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.

L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien;

f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs overeenstemmen;

g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;

h) de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert 15 dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.

De Koning kan de minimum-voorwaarden bepalen, waarvan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.

ART. 8.

De prijs waarvan sprake is in artikel 7, e), is de prijs op de dag van de ondertekening van de overeenkomst.

De Koning bepaalt de modaliteiten van de herziening van de prijs.

ART. 9.

De eindoplevering van het werk mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaats gehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

ART. 10.

De verkoper of de aannemer mag geen enkele betaling onder welke vorm ook, eisen of aanvaarden voordat de in artikel 1 bedoelde overeenkomst is aangegaan.

Indien bij het afsluiten van de overeenkomst een voorschot of handgeld wordt betaald, mag het bedrag ervan niet hoger zijn dan 5 pct. van de totale prijs.

De promotor of de aannemer zullen, bij het verlijden van de authentieke akte, de betaling mogen eisen van een som die, rekening gehouden met het gestorte voorschot of handgeld, zal gelijk zijn aan de prijs van de grond of het aandeel daarin dat verkocht wordt, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken.

Het saldo van de prijs der werken is bij gedeelten pas opeisbaar vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte; de gedeeltelijke betalingen mogen niet hoger zijn dan de prijs van de uitgevoerde werken.

Wanneer een belofte van overeenkomst niet wordt gevolgd door het afsluiten ervan, kan de contractuele vergoeding ten laste van de koper of de opdrachtgever niet hoger zijn dan 5 pct. van de totale prijs; niettegenstaande

e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement et les modalités de paiement; mentionner que le prix est révisable;

f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal;

g) indiquer le mode de réception;

h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis 15 jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.

ART. 8.

Le prix dont il est question à l'article 7, e), s'entend à la date de la signature de la convention.

Le Roi détermine les modalités de la révision du prix.

ART. 9.

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 communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

ART. 10.

Le vendeur ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la convention visée à l'article 1^{er}.

Si, lors de la conclusion du contrat, il est payé un acompte ou des arrhes, le montant de ceux-ci ne peut dépasser 5 p.c. du prix total.

Le promoteur ou l'entrepreneur pourront prétendre, au moment de la passation de l'acte authentique, au paiement d'une somme qui, compte tenu de l'acompte ou des arrhes versés, est égale au prix du terrain ou de la quotité qui en est vendue, majoré du coût des ouvrages exécutés.

Le solde du prix des travaux ne sera exigible, par tranches, qu'à dater de la passation de cet acte authentique, les tranches ne pouvant toutefois dépasser le coût des ouvrages exécutés.

Lorsqu'une promesse de convention n'est pas suivie de la conclusion de celle-ci, l'indemnité contractuelle à charge de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage ne peut excéder 5 p.c. du prix total; l'indemnité contractuelle pourra nonobstant

haar forfaitair karakter, mag de contractuele vergoeding vermeerderd of verminderd worden, indien vaststaat dat het bedrag ervan lager of hoger is dan de werkelijk geleden schade.

ART. 11.

De overeenkomst mag geen beding van wederinkoop inhouden.

ART. 12.

Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van het wetsbesluit van 3 februari 1947, houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponeed en bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van het wetsbesluit van 3 februari 1947, zoals bepaald in voorgaand alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht. Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 5°, van de hypotheekwet.

ART. 13.

Elk beding dat strijdig is met de artikelen 3 tot 6 en 8 tot 11, alsmede met de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van de artikelen 8, alinea 2, en 9, alinea 2, wordt voor niet geschreven gehouden.

De niet-nakoming van de bepalingen van artikel 7, van artikel 12 of van de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van deze artikelen, heeft de nietigheid van de overeenkomst ofwel de nietigheid van het met de wet strijdige beding tot gevolg.

De ene of de andere nietigheid kan naar keuze door de verkrijger of de opdrachtgever, in de zin van artikel 1, en alleen door hen, worden aangevoerd vóór het verlijden van de authentieke akte of, indien het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9.

ART. 14.

Hij die rechtstreeks of onrechtstreeks de bepalingen van artikel 10 overtreedt door betalingen te eisen of te aanvaarden, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot een maand en met geldboete van 26 frank tot 200 frank of met een van die straffen alleen.

son caractère forfaitaire, être majorée ou diminuée s'il est établi que son montant est inférieur ou supérieur au préjudice effectivement subi.

ART. 11.

La convention ne peut contenir aucune clause de rachat.

ART. 12.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de l'arrêté-loi du 3 février 1947, organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de l'arrêté-loi du 3 février 1947, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5°, de la loi hypothécaire.

ART. 13.

Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution des articles 8, alinéa 2, et 9, alinéa 2, est réputée non écrite.

L'inobservation d'une des dispositions de l'article 7, de l'article 12, ou des arrêtés royaux pris en exécution de ces articles, entraîne la nullité de la convention ou de la promesse de convention ou la nullité de la clause contraire à la loi.

L'une ou l'autre de ces nullités peut, au choix, être invoquée par l'acquéreur ou par le maître de l'ouvrage au sens de l'article 1^{er}, à l'exclusion de toute autre personne, 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.

ART. 14.

Celui qui, directement ou indirectement, contrevient aux dispositions de l'article 10 en exigeant ou acceptant des paiements, est puni d'un emprisonnement de 8 jours à un mois et d'une amende de 26 francs à 200 francs ou d'une de ces peines seulement.

De bepalingen van Boek I van het Strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, zijn toepasselijk op de misdrijven bedoeld in dit artikel.

ART. 15.

De Koning stelt de datum vast waarop deze wet in werking treedt. Deze wet treedt evenwel in werking ten laatste op de eerste dag van de vierde maand, volgend op die gedurende welke zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekend gemaakt.

Les dispositions du Livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables aux infractions visées au présent article.

ART. 15.

Le Roi fixe la date de mise en vigueur de la présente loi. Toutefois la présente loi entre en vigueur au plus tard le premier jour du quatrième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*.