

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION EXTRAORDINAIRE 1995 (*)

20 SEPTEMBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

**relative à la protection des
acquéreurs dans les contrats
portant sur l'utilisation de
biens immobiliers en régime
de jouissance à temps partagé**

(Déposée par M. Serge Moureaux)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

De nombreuses sociétés ont développé ces dernières années la vente de biens locatifs (principalement des appartements) par la formule du « time-sharing ».

Cette formule de « time-sharing » (partage du temps, en anglais) signifie qu'en achetant une part de temps (time-share), un consommateur acquiert le droit de séjourner pendant une ou plusieurs semaines dans un appartement, une villa ou un bungalow de vacances équipé ou meublé.

Dans les situations constatées dans la pratique, ce droit de séjour peut prendre diverses formes juridiques et sa durée varie, selon les sites et les pays, de 20 à 99 ans; il est parfois illimité dans le temps.

Une des raisons qui ont contribué au développement de ce type de ventes, est la possibilité pour celui qui obtient une part de time-sharing, d'avoir accès à une bourse internationale d'échange et de pouvoir échanger sa semaine de vacances contre une autre semaine, dans un autre site ou un autre pays, tout en

(*) Première session de la 49^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1995 (*)

20 SEPTEMBER 1995

WETSVOORSTEL

**tot bescherming van de
koper bij overeenkomsten
inzake gebruik van
onroerende goederen
in timesharing**

(Ingediend door de heer Serge Moureaux)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De jongste jaren zijn heel wat vennootschappen bedrijvig in de verkoop van huurpanden (hoofdzakelijk appartementen) volgens de zogenaamde time-sharingformule.

Timesharing behelst de koop van een aandeel in tijd (time share) door een consument, die zodoende gedurende een of meer weken voor vakantiedoeleinden het genotsrecht verkrijgt van een gemeubileerd of ingericht appartement, villa of bungalow.

Uit praktijkgevallen is gebleken dat dit genotsrecht diverse rechtsvormen kan aannemen en dat de duur ervan al naar gelang van de oorden en landen tussen 20 en 99 jaar schommelt. In sommige gevallen is er geen beperking in de tijd.

Een van de redenen die tot de ontwikkeling van dit soort verkoop hebben bijgedragen, is de mogelijkheid voor de koper van een timesharing om toegang tot een internationale ruilbeurs te krijgen en zijn week vakantie om te ruilen voor een week vakantie in een ander oord of een ander land, terwijl hij te allen tijde

(*) Eerste zitting van de 49^e zittingsperiode.

restand toujours détenteur du time-share dans le site où il est copropriétaire.

Outre le prix de base de l'achat, il faut compter chaque année des frais de gestion et éventuellement, des frais d'échange (tant pour l'inscription à la bourse internationale que pour l'échange proprement dit).

En Belgique, on recenserait 4,8 acquéreurs de timeshare par 10 000 habitants. Il apparaît également que 82,6 % des timeshare acquis par des Belges sont situés en Espagne (Espagne continentale et îles espagnoles), 6,3 % au Portugal, 5,5 % en France et 1,5 % aux Etats-Unis.

La formule du « time-sharing » ne présente cependant pas que des avantages. Ainsi, nombreuses sont les plaintes qui sont transmises chaque année aux organisations de consommateurs.

En 1992, l'organisation de consommateurs « Test Achats » a reçu une centaine de plaintes relatives au time-share.

Les principaux motifs de ces plaintes concernaient les méthodes de vente, les prix trop élevés, les problèmes de revente, l'importance des frais de gestion et l'augmentation des frais annuels à payer les six derniers mois.

En outre se pose également le problème des législations disparates dans les pays de la communauté européenne et celui de la protection des consommateurs lorsque l'achat est fait à l'étranger, mais par l'entremise d'un promoteur belge.

La présente proposition de loi a pour objectif de répondre à certains problèmes apparus avec le développement de la formule du time-sharing, et de combler le vide juridique existant en la matière.

Elle vise plus particulièrement à :

- réprimer les méthodes de vente agressives;
- instaurer un délai de réflexion suffisamment long qui permette à l'éventuel acquéreur de se renseigner pleinement sur les conséquences de la signature d'un contrat;
- garantir une information complète du candidat acquéreur;
- interdire le paiement d'acomptes avant l'expiration du délai de réflexion.

La proposition de loi introduit également la notion de responsabilité du vendeur lorsqu'il n'est pas le propriétaire du time-share.

En cas de défaillance du propriétaire, l'acquéreur se retrouve en effet totalement démuné et ne peut pas se retourner contre l'intermédiaire de la vente.

Pour résoudre ce problème, la présente proposition de loi reprend une disposition de la loi française du 13 juillet 1992 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à l'organisation et à la vente de voyages ou de séjours.

Pour définir le champ d'application de la présente proposition de loi, la loi sur le crédit à la consommation a servi de modèle.

houder blijft van de timesharing voor het oord waarvan hij medeëigenaar is.

Naast de basiskoopprijs moeten jaarlijks beheerskosten en eventueel ruilkosten (zowel voor de inschrijving in de internationale beurs als voor het ruilen zelf) worden betaald.

In België zouden er 4,8 timesharers per 10 000 inwoners zijn. Voorts blijkt dat 82,6 % van de door Belgen aangegane timesharingovereenkomsten betrekking hebben op Spanje (het vasteland en de eilanden), 6,3 % op Portugal, 5,5 % op Frankrijk en 1,5 % op de Verenigde Staten.

Aan timesharing zijn echter niet alleen voordelen verbonden. Verbruikersverenigingen ontvangen immers jaarlijks een groot aantal klachten.

In 1992 is bij « Testaankoop » een honderdtal klachten over timesharing ingekomen.

De klachten betreffen hoofdzakelijk de gehanteerde verkoopmethoden, de buitensporig hoge prijzen, de moeilijkheden met het doorverkopen, de aanzienlijke beheerskosten en de stijging van de jaarlijkse kosten die tijdens de laatste zes maanden moeten worden betaald.

Bovendien rijst het probleem van de uiteenlopen van de wetgevingen in de Lid-Staten van de Europese Gemeenschap, alsmede het vraagstuk van de bescherming van de verbruikers in geval van aankoop in het buitenland door bemiddeling van een Belgische verkoper.

Dit wetsvoorstel heeft tot doel een oplossing te bieden voor bepaalde problemen die bij de opkomst van timesharing zijn gerezen, alsmede de juridische leemte ter zake op te vullen.

Met name wordt met het voorstel beoogd :

- agressieve verkooptechnieken tegen te gaan;
- een bedenktijd in te voeren die lang genoeg is, zodat de koper alle nodige inlichtingen over de gevolgen van een dergelijke overeenkomst kan inwinnen;
- garanties voor de volledige voorlichting van de gegadigde kopers te bieden;
- het betalen van voorschotten vóór het verstrijken van de bedenktijd te verbieden.

Voorts wordt met dit wetsvoorstel het begrip « verantwoordelijkheid van de verkoper » ingevoerd, voor de gevallen waarin deze niet de eigenaar van het goed in timesharing is.

Indien de eigenaar in gebreke blijft, is de koper immers geheel aan zichzelf overgelaten en kan hij zich niet tegen de verkoopbemiddelaar keren.

Om dit probleem op te lossen wordt in dit wetsvoorstel een bepaling uit de Franse wet van 13 juli 1992 « fixant les conditions d'exercice des activités relatives à l'organisation et à la vente de voyages ou de séjours » overgenomen.

Voor de omschrijving van het toepassingsgebied van dit wetsvoorstel heeft de wet op het consumentenkrediet model gestaan.

Ainsi, les dispositions de la proposition s'appliquent tant aux professionnels belges qu'aux professionnels étrangers, implantés ou non en Belgique, pour autant qu'ils offrent leurs services à des consommateurs protégés par la loi belge.

En ce qui concerne les achats de time-sharing effectués à l'étranger, une protection efficace des consommateurs ne pourra être obtenue que par une législation européenne.

Une proposition de directive européenne est en cours de discussion depuis de très nombreux mois, mais il est à craindre qu'il faille encore attendre longtemps avant qu'elle n'aboutisse à une directive qui obtienne le consensus nécessaire.

La présente proposition de loi s'est inspirée des travaux préparatoires de la proposition de directive européenne : devant le vide juridique actuel, et la lenteur des procédures européennes, il nous est apparu en effet préférable de légiférer sur le plan belge dès à présent, et de mettre ultérieurement la loi en conformité avec la directive lorsqu'elle sera d'application, plutôt que d'attendre cette directive pour légiférer.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

L'article 2 définit les termes suivants :

1. Le contrat timeshare

Il se caractérise par le transfert d'un droit (la loi n'a pas pour objet de définir le type de droit dont il peut s'agir) d'utilisation d'un bien immobilier par une période minimum d'une semaine.

Le nombre d'années pendant lequel on peut exercer le droit d'utilisation est indéterminé mais, afin de faciliter la stabilité du marché, un minimum de trois années a été fixé.

2. Le bien immobilier

L'objectif de cette définition est de couvrir tous les types de biens sur lesquels porte le « time share ».

3. Le vendeur

C'est la personne qui transfère le droit d'utilisation ou son représentant, à la seule condition qu'il agisse dans le cadre de son activité professionnelle.

Zo is dit wetsvoorstel van toepassing zowel op Belgische als op buitenlandse beroepsmensen, ongeacht of zij in België gevestigd zijn of niet en voor zover zij hun diensten aanbieden aan door de Belgische wet beschermde verbruikers.

Een doeltreffende bescherming van de verbruikers bij het sluiten van timesharing-overeenkomsten in het buitenland kan alleen door middel van een Europese regelgeving worden bereikt.

Sedert maanden zijn discussies gaande met betrekking tot een voorstel voor een EG-richtlijn ter zake. Het gevaar bestaat evenwel dat het nog geruime tijd zal duren alvorens de nodige overeenstemming over een definitieve tekst wordt bereikt.

Aan dit wetsvoorstel liggen de voorbereidende werkzaamheden ter zake van het bovengenoemde voorstel van richtlijn ten grondslag. Gelet op de huidige leemte in het recht en de traagheid van de Europese besluitvorming lijkt het de voorkeur te verdienen dat nu al op Belgisch wetgevend niveau wordt opgetreden, en dat de daaruit tot stand gekomen wet naderhand in overeenstemming wordt gebracht met de toekomstige Europese richtlijn, in plaats van de totstandkoming van deze richtlijn af te wachten alvorens enig wetgevend werk te verrichten.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

Art. 2

Artikel 2 geeft een definitie van de volgende termen :

1. De timesharing-overeenkomst

De overeenkomst wordt gekenmerkt door de overdracht van een recht (de wet strekt er niet toe te definiëren over welk soort recht het kan gaan) inzake gebruik van een onroerend goed voor een periode van ten minste een week.

Het aantal jaren tijdens welke men het genotsrecht kan uitoefenen is onbeperkt, maar om de stabiliteit van de markt te waarborgen, wordt een minimumperiode van drie jaar ingesteld.

2. Het onroerend goed

Deze omschrijving beoogt alle soorten goederen te bestrijken die voor timesharing in aanmerking komen.

3. De verkoper

De verkoper is de persoon die het genotsrecht overdraagt of zijn vertegenwoordiger, met als enige voorwaarde dat hij in het raam van zijn beroepsuitoefening moet handelen.

4. L'acquéreur

C'est le consommateur, c'est-à-dire une personne physique, qui agit dans un cadre étranger à son activité professionnelle.

Art. 3

La préoccupation clairement exprimée par l'article 3 est de rendre les dispositions de la présente loi applicables tant aux professionnels belges qu'aux professionnels étrangers, implantés ou non en Belgique, pour autant qu'ils offrent leurs services à des consommateurs protégés par la loi belge.

Ainsi, la présente loi s'applique au contrat de « time share » consenti à des acquéreurs ayant leur résidence habituelle en Belgique :

— si la conclusion du contrat a été précédée en Belgique d'une proposition spécialement faite ou d'une publicité, et si le consommateur a accompli en Belgique les actes nécessaires à la conclusion du contrat,

ou

— si le cocontractant du consommateur ou son représentant a reçu la commande du consommateur dans ce pays,

ou

— si le consommateur s'est rendu de Belgique, dans un pays étranger, et y a passé une commande, à la condition que le voyage ait été organisé par le vendeur dans le but d'inciter le consommateur à conclure une vente.

Art. 4

Les dispositions contenues dans l'article 4 constituent avec le délai de réflexion prévu par l'article 6 un élément essentiel de la présente proposition de loi.

L'un des problèmes majeurs qui se posent dans le cadre de la pratique du timesharing est le manque d'information dans le chef de l'acquéreur.

L'objet du présent article est de fournir à l'acquéreur l'information la plus complète et détaillée du produit ou service.

Le document auquel se réfère l'article 4 peut revêtir n'importe quelle forme. Etant donné le caractère nettement transfrontalier du timeshare, il convient de s'assurer que le document d'information soit bien compris par l'acquéreur.

L'alinéa 2 du § 2 prévoit que toute autre forme de publicité qui peut être faite à propos d'un timeshare doit nécessairement indiquer que le document informatif existe et qu'il est disponible pour toute personne intéressée.

4. De koper

Hiermee wordt de gebruiker bedoeld, dat wil zeggen een natuurlijke persoon die niet in het raam van de uitoefening van zijn beroep handelt.

Art. 3

In artikel 3 komt duidelijk tot uiting dat het de bedoeling is de bepalingen van de wet toepasbaar te maken op zowel de Belgische als de buitenlandse beroepsmensen die al dan niet in België gevestigd zijn, voor zover zij hun diensten aanbieden aan gebruikers die door de Belgische wetgeving beschermd worden.

Zo is deze wet van toepassing op de timesharing-overeenkomst gesloten met kopers die hun gewone verblijfplaats in België hebben :

— wanneer het sluiten van de overeenkomst wordt voorafgegaan in België door een speciaal aanbod of door een reclamecampagne, en wanneer de koper in België de nodige daden heeft gesteld voor het sluiten van de overeenkomst,

of

— wanneer de medecontractant van de koper of diens vertegenwoordiger de bestelling van de koper in dat land heeft ontvangen,

of

— wanneer de koper vanuit België naar een ander land is gereisd en daar een bestelling heeft geplaatst, op voorwaarde dat de reis door de verkoper is georganiseerd, met het doel de koper tot sluiting van een timesharing-overeenkomst te bewegen.

Art. 4

De bepalingen van artikel 4 vormen samen met de bedenktijd bepaald in artikel 6 een wezenlijk onderdeel van dit wetsvoorstel.

Een van de grote problemen waarmee bij timesharing moet worden afgerekend, is de gebrekkige voorlichting van de koper.

Dit artikel strekt ertoe de koper volledig en gedetailleerd voor te lichten over het produkt of de dienst.

Het document waarvan in artikel 4 sprake is, kan om het even welke vorm hebben. Aangezien timesharing een grensoverschrijdende aangelegenheid is, moet met zekerheid kunnen worden vastgesteld dat de koper de informatie begrijpt.

Het tweede lid van § 2 bepaalt dat iedere vorm van reclame die voor timesharing wordt gemaakt, moet vermelden dat er een informatiedocument bestaat dat ter beschikking is van de belangstellenden.

Art. 5

L'article 5 précise les éléments qui doivent obligatoirement être contenus dans le contrat.

Il convient de noter l'importance du 5°, qui prévoit que la date de la signature du contrat figure dans le contrat, car uniquement à partir de cette date (et non de celle de la conclusion) commence à compter le délai qui permet à l'acquéreur d'exercer le droit de rétractation.

Art. 6

L'article 6 introduit un délai de réflexion.

Face aux méthodes particulièrement agressives de vente pratiquées par de nombreuses sociétés de timeshare, il convient d'accorder à l'acquéreur un droit de résiliation pendant un délai suffisamment long, afin de lui donner la possibilité d'apprécier les obligations qui découlent des contrats conclus sur des droits à exercer souvent dans un autre Etat que celui de l'acquéreur et soumis à une législation différente de celle de l'Etat du domicile de l'acquéreur.

Dans le cas où le droit de jouissance à temps partagé peut être exercé dans un Etat autre que celui de la résidence habituelle de l'acquéreur, le délai de réflexion de 14 jours est porté à 28.

L'existence du délai pour exercer la rétractation doit figurer dans le contrat avec les mêmes caractères que le reste du contrat et immédiatement avant les signatures des parties.

La notification de rétractation doit être faite par lettre recommandée, avant l'expiration du délai, adressée à la personne dont le nom et l'adresse figurent, à cet effet, dans le texte du contrat.

Enfin, le § 4 de l'article 6 prévoit qu'il ne peut être reçu de paiement ou de dépôt, sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de réflexion.

Art. 7

L'article 7 prévoit que le vendeur est responsable de plein droit à l'égard de l'acquéreur de la bonne exécution des obligations du contrat, qu'il soit la personne qui transfère le droit d'utilisation ou son représentant.

Le vendeur qui agit pour le compte d'un propriétaire peut cependant exercer son droit de recours contre celui-ci.

L'article 7 prévoit également que le vendeur peut s'exonérer de tout ou partie de sa responsabilité dans certains cas.

Art. 5

Artikel 5 bepaalt welke gegevens verplicht in de overeenkomst moeten worden vermeld.

Hier zij gewezen op het belang van het 5°, waarin is bepaald dat de datum van ondertekening van de overeenkomst in de overeenkomst zelf moet worden vermeld, aangezien de termijn tijdens welke de koper de overeenkomst kan verbreken pas vanaf die datum ingaat (en niet vanaf de datum waarop de overeenkomst wordt gesloten).

Art. 6

Artikel 6 voert een bedenktijd in.

Gelet op de bijzonder agressieve verkoopspatijsken van tal van timesharingbedrijven, moet de koper het recht hebben om de overeenkomst op te zeggen. Hij moet daarvoor over voldoende tijd beschikken, zodat hij de verplichtingen kan inschatten die voortvloeien uit een overeenkomst die werd gesloten met betrekking tot rechten die vaak in een andere Staat dan die van de koper moeten worden uitgeoefend en die onderworpen zijn aan een andere wetgeving dan die van de Staat waar de koper zijn woonplaats heeft.

Geldt het genotsrecht van de timesharing ook in een andere Staat dan die waar de koper zijn gewone verblijfplaats heeft, dan bedraagt de bedenktijd niet 14 maar 28 dagen.

De overeenkomst moet, in hetzelfde lettertype als de vorige onderdelen van de overeenkomst en onmiddellijk boven de handtekeningen van de partijen, vermelden dat er een termijn voor herroeping bestaat.

Voor die termijn is verstreken moet de herroeping bij aangetekende brief ter kennis worden gebracht van de persoon wiens naam en adres daartoe in de overeenkomst zijn vermeld.

Artikel 6, § 4, bepaalt dat geen betaling of voorschot mag worden aangenomen voor de bedenktijd is verstreken.

Art. 7

Artikel 7 bepaalt dat de verkoper ten aanzien van de koper van rechtswege verantwoordelijk is voor de goede uitvoering van de bedingen van de overeenkomst, of het genotsrecht nu door hem of door zijn vertegenwoordiger wordt overgedragen.

De verkoper die handelt voor rekening van een eigenaar, kan zich evenwel op deze laatste verhalen.

Krachtens artikel 7 kan de verkoper ook bepalen dat zijn aansprakelijkheid in sommige gevallen geheel of gedeeltelijk uitgesloten is.

Art. 8

Les clauses par lesquelles l'acquéreur renonce au bénéfice de la présente loi ou celles par lesquelles le vendeur est exonéré des responsabilités découlant de la présente loi sont réputées nulles.

Art. 9

L'article 9 est basé sur l'idée d'une part, vu le caractère fréquemment transfrontalier d'un contrat timeshare, qu'il faut éviter que la protection prévue par la présente loi au niveau du droit matériel (interne) ne puisse être éludée par le biais des mécanismes généraux de droit international privé, notamment par un choix de la loi compétente, et d'autre part que l'article 5 de la Convention de Rome sur la loi applicable aux obligations contractuelles du 19 juin 1980 ne s'applique pas aux contrats par lesquels un consommateur se procure des objets mobiliers corporels ou des services.

Art. 10

L'article 10 détermine quels sont les agents compétents pour rechercher et constater les actes interdits par la présente loi.

En plus, l'article 10 étend l'application des dispositions relatives à la recherche et à la constatation des actes interdits par la loi sur les pratiques du commerce aux infractions prévues par la présente proposition de loi.

Art. 11

Etant donné le préjudice que certaines sociétés de timeshare peuvent occasionner à leur clientèle, l'article 11 prévoit des pénalités pour les contrevenants aux articles 4, 5, 6 et 9.

S. MOUREAUX

Art. 8

De bedingen waardoor de koper van de hem krachtens deze wet verleende rechten afstand doet of die waardoor de verkoper wordt ontheven van de uit deze wet voortvloeiende verantwoordelijkheden, worden geacht nietig te zijn.

Art. 9

Artikel 9 steunt enerzijds op de idee dat een timesharingovereenkomst vaak grensoverschrijdend is en dat daarom moet worden vermeden dat de bescherming die de onderhavige wet biedt voor het materiële (interne) recht, wordt omzeild via algemene regels van het internationaal privaatrecht, onder meer door een keuze van de toepasselijke wet, en anderzijds op de idee dat artikel 5 van het Verdrag van Rome met betrekking tot de op de contractuele verplichtingen toepasselijke wet van 19 juni 1980 niet van toepassing is op de contracten waarmee een verbruiker zich materiële roerende goederen of diensten aanschafft.

Art. 10

Artikel 10 bepaalt wie bevoegd is om de bij deze wet verboden handelingen op te sporen en vast te stellen.

Bovendien breidt artikel 10 de toepassing van de bepalingen met betrekking tot het opsporen en vaststellen van de handelingen die door de wet op de handelspraktijken verboden zijn, uit tot de misdrijven omschreven in het onderhavige wetsvoorstel.

Art. 11

Gezien de schade die bepaalde timesharingbedrijven hun klanten kunnen berokkenen, stelt artikel 11 straffen op het overtreden van de artikelen 4, 5, 6 en 9.

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

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

CHAPITRE I^{er}**Définitions et champ d'application****Art. 2**

Au sens de la présente loi, on entend par :

1° « contrat d'utilisation d'un bien immobilier en régime de jouissance à temps partagé » ou contrat de « timeshare », ci-après dénommé « le contrat » : tout contrat par lequel un vendeur transfère ou s'engage à transférer à un acquéreur, moyennant un certain prix, un droit réel immobilier ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un bien immobilier pour une certaine période de l'année qui ne peut être inférieure à une semaine et ceci pendant un minimum de trois années;

2° « bien immobilier » : tout immeuble ou partie d'immeuble sur lequel porte le contrat, tel que maison, appartement, bungalow, studio;

3° « vendeur » : toute personne physique ou morale qui, dans les transactions relevant de la présente loi et dans le cadre de son activité professionnelle, transfère ou s'engage à transférer à un acquéreur un droit réel immobilier ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un bien immobilier, étant elle-même la propriétaire de ce bien immobilier ou étant autorisée par le propriétaire du bien immobilier à agir en ce sens;

4° « acquéreur » : toute personne physique qui, dans les transactions relevant de la présente loi, agit à titre de consommateur, à savoir, à des fins dont on peut considérer qu'elles n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle.

Art. 3

La présente loi s'applique aux contrats de timeshare conclus avec un acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique :

1° soit par un vendeur ayant son siège principal ou sa résidence principale en Belgique;

2° soit par un vendeur ayant son siège principal ou sa résidence principale en dehors de la Belgique à la condition que :

a) le contrat ait été précédé en Belgique d'une proposition particulière ou d'une publicité;

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

HOOFDSTUK I**Definities en toepassingsgebied****Art. 2**

In de zin van deze wet wordt verstaan onder :

1° « overeenkomst inzake gebruik van een onroerend goed in timesharing » of « timesharing-overeenkomst », hierna te noemen « de overeenkomst » : elke overeenkomst waarbij een verkoper aan een koper tegen een bepaalde prijs een zakelijk recht op of enig ander recht inzake gebruik van een onroerend goed gedurende een bepaalde periode van minimum een week, voor ten minste drie jaar overdraagt of zich daartoe verbindt;

2° « onroerend goed » : elk gebouw of gedeelte daarvan waarop de overeenkomst betrekking heeft, zoals een huis, appartement, bungalow, flat;

3° « verkoper » : iedere natuurlijke of rechtspersoon die bij een onder deze wet begrepen transactie en in het kader van zijn beroepsuitoefening aan de koper een zakelijk recht op of enig ander recht inzake gebruik van een onroerend goed overdraagt of zich daartoe verbindt, waarbij die persoon zelf de eigenaar is van het onroerend goed waarop dat recht betrekking heeft, of voor die transactie door de eigenaar daarvan is gemachtigd;

4° « koper » : iedere natuurlijke persoon die bij een onder deze wet begrepen transactie als gebruiker handelt, dat wil zeggen voor doeleinden die kunnen worden beschouwd als buiten het bestek van zijn beroepsactiviteit te liggen.

Art. 3

Deze wet is van toepassing op de timesharing-overeenkomsten gesloten met een koper die in België zijn gewone verblijfplaats heeft :

1° hetzij door een verkoper die zijn hoofdzetel of zijn voornaamste verblijfplaats in België heeft;

2° hetzij door een verkoper die zijn hoofdzetel of zijn voornaamste verblijfplaats in het buitenland heeft, op voorwaarde dat :

a) de overeenkomst in België werd voorafgegaan door een bijzonder voorstel of door reclame;

b) le vendeur ou son représentant ait reçu en Belgique la demande de timeshare du consommateur.

CHAPITRE II

Information de l'acquéreur

Art. 4

§ 1^{er}. Le vendeur est tenu de mettre à la disposition de tout acquéreur potentiel un document informant celui-ci de manière non équivoque, détaillée et complète sur les éléments suivants :

1° la description du bien immobilier sur lequel existent ou existeront des droits de jouissance à temps partagé, en précisant la situation géographique exacte; l'indication s'il s'agit d'un bien immobilier déjà construit, en construction ou à construire et en tout cas qu'il a été construit ou sera construit, selon toutes les règles de l'art et sous condition d'obtenir des autorités de l'Etat où il est ou sera situé, l'autorisation nécessaire, selon la législation nationale, afin de pouvoir effectivement occuper le bien immobilier en question;

2° la nature du titre du vendeur sur la propriété où le bien immobilier est ou sera situé; les charges de toute sorte auxquelles le bien immobilier est soumis (hypothèques, servitudes, ...); toutes informations quant aux permis nécessaires accordés au vendeur (permis de bâtir, de raccordement à divers réseaux, téléphone, électricité, eau, gaz, TV, ...);

3° la structure juridique précise du régime de jouissance à temps partagé et sa durée;

4° l'indication de la nature juridique du droit de jouissance à temps partagé et sa durée, le nombre de biens immobiliers construits, en construction ou à construire; les meubles et ustensiles joints à chaque bien immobilier;

5° le nombre total de droits de jouissance à temps partagé existant pour chaque bien immobilier;

6° la description claire et nette des périodes d'occupations fixes et variables, tout en précisant les mécanismes de détermination des périodes;

7° la date prévue pour que l'acquéreur puisse occuper le bien immobilier;

8° les installations communes (telles que piscine, sauna, courts de tennis, courts de golf ...) et les services actuels et futurs auxquels a droit l'acquéreur;

9° le coût total pour l'acquéreur, tout en spécifiant de façon claire et non équivoque le coût des différents droits de jouissance à temps partagé pendant les différentes périodes de l'année; s'il s'agit d'un bail, le montant du loyer mensuel ou annuel;

b) de verkoper of zijn vertegenwoordiger in België van de verbruiker een verzoek tot het sluiten van een timesharing-overeenkomst heeft ontvangen.

HOOFDSTUK II

Informatie van de koper

Art. 4

§ 1. De verkoper is ertoe gehouden iedere mogelijke koper een document te overhandigen waarin deze ondubbelzinnig, gedetailleerd en volledig over volgende punten wordt ingelicht :

1° de beschrijving van het onroerend goed met betrekking waartoe genotsrechten in timesharing bestaan of zullen bestaan, met opgave van de juiste geografische ligging ervan; een vermelding of het onroerend goed reeds gebouwd of in aanbouw is dan wel nog moet worden gebouwd, en in elk geval dat het volgens de regels van goed vakmanschap is of zal worden gebouwd, onder dusdanige voorwaarden dat door de autoriteiten van het land waar het is of zal zijn gelegen, de volgens de nationale wetgeving vereiste vergunning zal worden verleend waardoor het daadwerkelijk kan worden betrokken;

2° de aard van de titel van de verkoper op het eigendom, waar het onroerend goed is of zal zijn gelegen; alle lasten waarmee het onroerend goed is bezwaard (hypotheken, erfdienstbaarheden, ...); alle informatie over de nodige vergunningen die aan de verkoper zijn verleend (bouwvergunning, aansluiting op de diverse netten zoals telefoon, elektriciteit, water, gas, televisie, ...);

3° de precieze juridische structuur van de timesharing-regeling, alsmede de duur ervan;

4° de vermelding van de juridische aard van het genotsrecht in timesharing en de duur ervan; het aantal gebouwde, in aanbouw zijnde of te bouwen onroerende goederen, het meubilair en de gebruiksvoorwerpen die bij elk van die goederen behoren;

5° het totaal aantal bestaande genotsrechten in timesharing met betrekking tot elk onroerend goed;

6° een duidelijke en nauwkeurige beschrijving van de vaste en variabele gebruiksperiodes, met vermelding van de wijze waarop deze perioden worden vastgesteld;

7° de voor de koper in uitzicht gestelde datum voor het betrekken van het onroerend goed;

8° de gemeenschappelijke voorzieningen (zwembad, sauna, tennisbaan, golfterrein ...) en de bestaande en toekomstige diensten waarop de koper recht heeft;

9° de totale kosten voor de koper, met een duidelijke en ondubbelzinnige vermelding van de kosten van de verschillende genotsrechten gedurende de diverse perioden van het jaar; indien het een huurovereenkomst betreft, is de maandelijks of jaarlijkse huurprijs te vermelden;

10° le montant annuel que l'acquéreur doit prendre en charge pour l'utilisation des installations et des services communs; le montant annuel des charges liées à l'occupation du bien immobilier par l'acquéreur; les charges annuelles légales obligatoires (taxes, redevances) ainsi que les frais annuels administratifs complémentaires (gestion, entretien, maintenance) et leur évolution prévue; les frais éventuels à payer par l'acquéreur pour des services particuliers sur demande;

11° les conditions claires et non équivoques, les limites et le coût des services d'échange et de revente du droit de jouissance à temps partagé, au cas où ces services existent; s'ils n'existent pas, ceci doit être indiqué;

12° les mesures prises ou à prendre pour la gestion, l'entretien et la maintenance du bien immobilier ainsi que celles adoptées ou à adopter pour que l'acquéreur participe à l'administration et à la gestion;

13° le délai dont dispose l'acquéreur pour exercer le droit de rétractation prévu à l'article 6, la façon de procéder à la rétractation et les effets de celle-ci.

§ 2. Le document est rédigé dans la langue de l'acquéreur.

Toute forme de publicité doit indiquer la possibilité d'obtenir le document repris au § 1^{er}.

CHAPITRE III

Régime contractuel

Art. 5

Le contrat, qui doit être établi par écrit, contient les éléments suivants :

1° la description détaillée et non équivoque du bien immobilier sur lequel un droit de jouissance à temps partagé est transféré à l'acquéreur. Cette description est en conformité avec l'information contenue à l'article 4, § 1^{er}, 1°;

2° le type précis de droit de jouissance à temps partagé qui est transféré à l'acquéreur. Ce type de droit est obligatoirement l'un de ceux indiqués à l'article 4, § 1^{er}, 4°;

3° la période et les dates où l'acquéreur peut exercer son droit de jouissance à temps partagé. Ces éléments sont en conformité avec l'information contenue à l'article 4, § 1^{er}, 6°;

4° une référence expresse aux autres éléments indiqués à l'article 4, § 1^{er};

5° la date, en toutes lettres, de la signature du contrat;

10° het jaarlijkse bedrag dat voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten voor rekening van de koper komt; het jaarlijkse bedrag van de kosten die aan het gebruik van het onroerend goed door de koper zijn verbonden; de wettelijk verplichte jaarlijkse bijdragen (belastingen, rechten) en de bijkomende algemene jaarlijkse kosten (beheer, onderhoud, instandhouding), alsmede de te verwachten ontwikkeling daarvan; de eventueel door de koper te betalen vergoedingen voor bijzondere, op diens verzoek verrichte diensten;

11° de duidelijke en nauwkeurige omschrijving van de voorwaarden met betrekking tot de diensten voor uitwisseling en voor de wederverkoop van het genotsrecht in timesharing, alsmede de aan die diensten verbonden beperkingen en kosten, ingeval die diensten bestaan; worden die diensten niet geboden, dan moet zulks worden vermeld;

12° de voor het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het onroerend goed genomen of te nemen maatregelen, alsmede de voor de inspraak van de koper in bestuurlijke en beheersaangelegenheden vastgestelde of vast te stellen bepalingen;

13° de termijn waarbinnen de koper zijn in artikel 6 bedoelde herroepingsrecht kan uitoefenen, de wijze waarop dit dient te geschieden en de gevolgen van de herroeping.

§ 2. Het document wordt gesteld in de taal van de koper.

Iedere vorm van reclame behelst de vermelding dat het in § 1 bedoelde document verkrijgbaar is.

HOOFDSTUK III

Contractuele bepalingen

Art. 5

De timesharing-overeenkomst moet op schrift worden gesteld en behelst ten minste de volgende punten :

1° een gedetailleerde en ondubbelzinnige beschrijving van het onroerend goed waarop een genotsrecht in timesharing aan de koper wordt overgedragen. Deze beschrijving moet in overeenstemming zijn met het vermelde onder artikel 4, § 1, 1°;

2° de juiste aard van het genotsrecht in timesharing dat aan de koper wordt overgedragen, wat onder de in artikel 4, § 1, 4°, vermelde rechten moet zijn opgenomen;

3° de periode gedurende welke en de data waarop de koper zijn genotsrecht kan uitoefenen. Een en ander moet in overeenstemming zijn met het vermelde onder artikel 4, § 1, 6°;

4° een uitdrukkelijke verwijzing naar de andere in artikel 4, § 1, vermelde punten;

5° de voluit geschreven datum van ondertekening van de timesharing-overeenkomst;

6° la déclaration de l'acquéreur indiquant avoir reçu et compris le document prévu à l'article 4, § 1^{er}.

Art. 6

§ 1^{er}. Le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur, par écrit, lors de la signature du contrat, que celui-ci deviendra effectif sauf si l'acquéreur se rétracte dans un délai :

1° de 14 jours ouvrables à dater du lendemain du jour de la signature du contrat, ou

2° de 28 jours ouvrables à dater du lendemain du jour de la signature du contrat si le droit de jouissance à temps partagé peut être exercé dans un Etat autre que celui de la résidence habituelle de l'acquéreur.

§ 2. L'information prévue au § 1^{er} est contenue dans le contrat, de façon non équivoque, clairement lisible et présentée dans des caractères dont le format est au moins égal à celui des autres caractères du contrat, immédiatement avant les signatures des parties concernées.

§ 3. Le droit de rétractation, prévu au § 1^{er}, est exercé par l'acquéreur en adressant une notification à la personne dont le nom et l'adresse figurent, à ce propos, dans le contrat. L'exercice de ce droit n'est assorti au paiement d'aucun frais, ni indemnité. En ce qui concerne le respect du délai, il suffit que la notification soit expédiée, par lettre recommandée, avant l'expiration du délai prévu.

§ 4. Aucun acompte ni paiement quelconque ne peut être exigé ou accepté de l'acquéreur, avant l'expiration du délai dont dispose l'acquéreur pour exercer le droit de rétractation.

Art. 7

Tout vendeur est responsable de plein droit à l'égard de l'acquéreur de la bonne exécution des obligations du contrat, que ces obligations soient à exécuter par lui-même en tant que propriétaire du bien immobilier ou par le propriétaire du bien immobilier lorsque le vendeur est le représentant, sans préjudice de son droit de recours contre celui-ci.

Toutefois, le vendeur peut s'exonérer de tout ou partie de sa responsabilité en apportant la preuve que l'inexécution ou la mauvaise exécution du contrat est imputable soit à l'acquéreur, soit au fait, imprévisible et insurmontable, d'un tiers étranger aux obligations prévues au contrat, soit à un cas de force majeure.

6° een verklaring van de koper dat deze het in artikel 4, § 1, bedoelde document heeft ontvangen en begrepen.

Art. 6

§ 1. De verkoper is ertoe gehouden de koper bij de ondertekening van de timesharing-overeenkomst schriftelijk ervan in kennis te stellen dat deze van kracht wordt tenzij de koper de overeenkomst herroept binnen een termijn van :

1° ten minste 14 werkdagen te rekenen van de dag na de ondertekening van de timesharing-overeenkomst, dan wel

2° ten minste 28 werkdagen te rekenen van de dag na de ondertekening van de timesharing-overeenkomst, ingeval het genotsrecht in timesharing kan worden uitgeoefend in een ander land dan het land waar de koper zijn gewone verblijfplaats heeft.

§ 2. De in § 1 bedoelde inlichtingen worden in de overeenkomst ondubbelzinnig, duidelijk leesbaar en in een ten minste even groot lettertype als voor de overige onderdelen van de overeenkomst het geval is, opgenomen onmiddellijk boven de plaats waar de partijen hun handtekening aanbrengen.

§ 3. De koper oefent het in § 1 bedoelde herroepingsrecht uit door de persoon wiens naam en adres daartoe in de overeenkomst zijn vermeld, daarvan in kennis te stellen. Aan de uitoefening van dit recht zijn geen kosten noch vergoedingen verbonden. Aan de bepalingen met betrekking tot de herroepingstermijn is voldaan wanneer de kennisgeving vóór het verstrijken van die termijn per aangetekende brief is verzonden.

§ 4. Vóór het verstrijken van de termijn waarover de koper beschikt om zijn herroepingsrecht uit te oefenen mag van hem geen voorschot of betaling worden geëist of aanvaard.

Art. 7

Elke verkoper is tegenover de koper van rechtswege aansprakelijk voor de degelijke uitvoering van de contractuele verplichtingen, ongeacht of die horen te worden uitgevoerd door hemzelf als eigenaar van het onroerend goed dan wel door de eigenaar zelf van het goed wanneer de verkoper optreedt als vertegenwoordiger, onverminderd het recht van de verkoper om zich op de eigenaar te verhalen.

De verkoper kan zijn aansprakelijkheid evenwel geheel of gedeeltelijk uitsluiten door het bewijs te leveren dat het niet of slecht uitvoeren van de overeenkomst te wijten is aan de koper, dan wel aan het onvoorzienbaar of onoverkomelijk handelen van een derde die met de in de overeenkomst bepaalde verplichtingen geen uitstaans heeft, of nog aan een geval van overmacht.

Art. 8

§ 1^{er}. Toute clause par laquelle l'acquéreur renonce au bénéfice des droits prévus par la présente loi est réputée nulle.

§ 2. Toute clause par laquelle le vendeur est exonéré des responsabilités découlant de la présente loi est réputée nulle.

Art. 9

Nonobstant tout choix par les parties de la loi du contrat ou l'application des critères objectifs du droit international privé pour la détermination de la loi compétente, l'acquéreur ne peut être privé de la protection que lui assurent les dispositions de la présente loi :

1° si le bien immobilier sur lequel porte le contrat est situé dans un Etat membre de la Communauté européenne;

2° si l'acquéreur a sa résidence habituelle dans un Etat membre de la Communauté européenne, et

a. si la conclusion du contrat a été précédée dans ledit Etat membre de la Communauté européenne d'une proposition spécialement faite ou d'une publicité, et si l'acquéreur a accompli dans ce même Etat membre de la Communauté européenne les actes nécessaires à la conclusion du contrat,

ou

b. si le vendeur ou son représentant a reçu la commande de l'acquéreur dans ledit Etat membre de la Communauté européenne,

ou

c. si l'acquéreur s'est rendu de cet Etat membre de la Communauté européenne dans un pays étranger et s'il y a signé le contrat, à condition que le voyage ait été organisé par le vendeur dans le but d'inciter l'acquéreur à conclure un tel contrat.

CHAPITRE IV

Recherche et constatation des infractions

Art. 10

Sans préjudice des devoirs incombant aux officiers de police judiciaire, les agents commissionnés par le ministre des Affaires économiques sont compétents pour rechercher et constater les infractions prévues par la présente loi.

Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Au surplus, les dispositions relatives à la recherche et à la constatation des infractions prévues par la

Art. 8

§ 1. Elk beding waardoor de koper afziet van de rechten hem verleend krachtens deze wet, wordt geacht nietig te zijn.

§ 2. Elk beding waardoor de verkoper wordt ontheven van de uit deze wet voortvloeiende verantwoordelijkheden, wordt geacht nietig te zijn.

Art. 9

Ongeacht een door de partijen bij de overeenkomst gedane keuze van de toepasselijke wet, of ongeacht de toepassing van objectieve internationaal-privaatrechtelijke criteria ter bepaling van de toepasselijke wet, kan de koper de bescherming die hem door de bepalingen van deze wet worden gewaarborgd, niet worden onthouden, indien :

1° het onroerend goed waarop de overeenkomst betrekking heeft, in een Lid-Staat van de Europese Gemeenschap is gelegen, of

2° de koper zijn gewone verblijfplaats in een Lid-Staat van de Europese Gemeenschap heeft, en

a. de sluiting van de overeenkomst in die Lid-Staat van de Europese Gemeenschap door een specifiek daartoe gedaan voorstel of door een vorm van reclame is voorafgegaan en de koper in diezelfde Lid-Staat van de Europese Gemeenschap de voor de sluiting van die overeenkomst noodzakelijke handelingen heeft verricht,

of

b. de verkoper of diens vertegenwoordiger de bestelling van de koper in die Lid-Staat van de Europese Gemeenschap heeft ontvangen,

of

c. de koper vanuit die Lid-Staat van de Europese Gemeenschap naar het buitenland is gereisd en aldaar de timesharing-overeenkomst heeft ondertekend, mits de reis door de verkoper is georganiseerd met het doel de koper tot sluiting van een dergelijke timesharing-overeenkomst te bewegen.

HOOFDSTUK IV

Opsporing en vaststelling van overtredingen

Art. 10

Onverminderd de opdrachten van de officieren van gerechtelijke politie, zijn de door de minister van Economische Zaken aangestelde ambtenaren bevoegd om de misdrijven omschreven in deze wet op te sporen en vast te stellen.

De door die ambtenaren opgestelde processen-verbaal leveren bewijs op tot het tegendeel is bewezen.

Voorts gelden de bepalingen van de wetgeving op de handelspraktijken die betrekking hebben op de

législation sur les pratiques du commerce sont également applicables aux infractions prévues par la présente loi.

CHAPITRE V

Des sanctions

Art. 11

Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de 26 à 5 000 francs ou d'une de ces peines seulement, ceux qui commettent une infraction aux dispositions prévues aux articles 4, 5, 6 ou 9 de la présente loi.

Art. 12

Les dispositions du Livre 1^{er} du Code pénal, sans exception du Chapitre VII et de l'article 85 sont applicables aux infractions à la présente loi.

CHAPITRE VI

Disposition finale

Art. 13

La présente loi entre en vigueur trois mois après sa publication au *Moniteur belge*.

Les contrats conclus avant son entrée en vigueur restent valables pendant la durée convenue.

25 juillet 1995.

S. MOUREAUX

opsporing en de vaststelling van misdrijven, ook voor de misdrijven omschreven in deze wet.

HOOFDSTUK V

Straffen

Art. 11

Met gevangenisstraf van acht dagen tot een jaar en met geldboete van 26 frank tot 5 000 frank of met een van die straffen alleen worden gestraft zij die het bepaalde in de artikelen 4, 5, 6 of 9 van deze wet overtreden.

Art. 12

De bepalingen van Boek I van het Strafwetboek, Hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, zijn van toepassing op de misdrijven omschreven in deze wet.

HOOFDSTUK VI

Slotbepaling

Art. 13

Deze wet treedt in werking drie maanden nadat ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

De overeenkomsten die vóór de inwerkingtreding van deze wet zijn gesloten, blijven van kracht gedurende de overeengekomen periode.

25 juli 1995.