

Chambre des représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1998 - 1999 (*)

30 MARS 1999

PROPOSITION DE LOI

modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971

(Déposée par MM. Wim Vermeulen et
André Schellens)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, modifiée par la loi du 3 mai 1993, ci-après dénommée «loi sur la construction d'habitations», vise à protéger les personnes privées qui achètent des habitations et appartements vendus soit sur plan, soit en cours de construction et pour lesquels l'acheteur ou le maître de l'ouvrage doit effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement de la construction.

L'article 12 de la loi sur la construction d'habitations constitue un élément important de cette protection. Il prévoit en effet un régime de cautionnement particulier en faveur des acheteurs ou maîtres de l'ouvrage:

- les vendeurs ou entrepreneurs qui répondent aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrément d'entrepreneurs de travaux (les entrepre-

(*) Cinquième session de la 49^{ème} législature

Belgische Kamer van volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1998 - 1999 (*)

30 MAART 1999

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971

(ingediend door de heren Wim Vermeulen en
André Schellens)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, zoals gewijzigd bij de wet van 3 mei 1993, verder de woningbouwwet genoemd, beoogt de bescherming van de particuliere kopers van woningen en appartementen die verkocht worden hetzij op plan, hetzij in aanbouw en waarbij de koper of de bouwheer één of meer stortingen dient te verrichten voor de voltooiing van het gebouw.

Artikel 12 van de woningbouwwet is een belangrijk onderdeel van deze bescherming, daar het voorziet in een bijzondere waarborgregeling ten gunste van de kopers of bouwheren:

- verkopers of aannemers die voldoen aan de voorwaarden van de wet van 20 maart 1991 houdende erkenning der aannemers (de erkende aannemers)

(*) Vijfde zitting van de 49^{ste} zittingsperiode

neurs agréés) peuvent se contenter de constituer un cautionnement de 5% auprès de la Caisse des dépôts et consignations;

- les vendeurs ou entrepreneurs qui ne répondent pas aux conditions de cette loi (les entrepreneurs non agréés) doivent constituer une garantie d'achèvement ou de remboursement de 100% auprès d'un organisme financier.

Cela implique qu'un organisme financier (un établissement de crédit ou une entreprise hypothécaire) s'oblige envers l'acheteur ou le maître de l'ouvrage soit à avancer les montants nécessaires pour l'achèvement de l'immeuble, soit à les rembourser en cas d'insolvabilité du vendeur ou de l'entrepreneur. Le risque économique du vendeur ou du maître de l'ouvrage est ainsi limité.

Le législateur a considéré que les entrepreneurs qu'elle autorise à soumissionner pour des marchés publics offrent des garanties suffisantes en matière de solvabilité. L'application d'un régime relatif aux marchés publics au secteur de la construction privée soulève cependant les questions suivantes:

- le critère de l'entrepreneur agréé a-t-il un sens, étant donné qu'il est parfaitement possible qu'un promoteur immobilier offre plus de garanties de solvabilité qu'un entrepreneur agréé?

- ce régime n'est-il pas discriminatoire, étant donné que tous les promoteurs immobiliers ne peuvent être agréés comme entrepreneur?

L'agrément en tant qu'entrepreneur est accordée sur la base de trois critères, à savoir les fonds propres, les références et le nombre de travailleurs. C'est cette dernière condition qui pose problème. Les promoteurs immobiliers purement «financiers», qui ne sont pas des entrepreneurs, ne peuvent prétendre à une agrément supérieure à la classe 1, à savoir la classe pour laquelle il n'est pas nécessaire d'employer des travailleurs. L'agrément dans cette classe ne donne accès qu'à des travaux ne dépassant pas 5,5 millions de francs. Lorsque plusieurs travaux sont effectués simultanément, le montant des travaux ne peut excéder 27,5 millions de francs.

Pour obtenir une agrément dans une classe supérieure, il faut que l'entreprise compte un nombre déterminé d'ouvriers et de cadres, nombre qui augmente en fonction de la classe. Les promoteurs immobiliers ne peuvent satisfaire à ces conditions, puisqu'ils n'emploient pas d'ouvriers, confiant les travaux à des entrepreneurs et à des sous-traitants qui disposent de main-d'oeuvre et de matériel.

La réglementation actuelle est discriminatoire à l'égard des promoteurs immobiliers et fausse le marché. La présente proposition de loi vise dès lors à per-

kunnen volstaan met het stellen van een waarborg van 5% bij de Deposito- en Consignatiekas;

- verkopers of aannemers die niet voldoen aan de voorwaarden van deze wet (de niet-erkende aannemers) dienen een voltooiings- of terugbetalingswaarborg van 100% te stellen bij een financiële instelling.

Dit houdt in dat een financiële instelling (een kredietinstelling of een hypotheekonderneming) zich borg stelt ten opzichte van de koper of van de bouwheer om hetzij de sommen die nodig zijn voor de voltooiing van het gebouw voor te schieten, hetzij deze terug te betalen in geval van onvermogen van de verkoper of aannemer. Het economisch risico van de koper of bouwheer wordt aldus beperkt.

De wetgever is er van uitgegaan dat de aannemers die zij laat mededingen naar overheidsopdrachten, voldoende waarborgen bieden inzake solvabiliteit. Bij de toepassing van een regeling inzake overheidsopdrachten op de particuliere bouwsector rijzen echter de volgende vragen:

- heeft het criterium van de erkende aannemer wel zin, aangezien het perfect mogelijk is dat de solvabiliteit van een bouwpromotor veel groter is dan die van een erkende aannemer?

- is deze regeling niet discriminatoir, aangezien niet elke bouwpromotor erkend kan worden als aannemer?

De erkenning van aannemers wordt verleend op basis van drie criteria: het eigen vermogen, de werkreferenties en het aantal werknemers. Bij deze laatste voorwaarde ligt het probleem. De zuivere «financiële» bouwpromotoren die geen aannemers zijn, komen nooit in aanmerking voor een erkenning hoger dan klasse 1, d.i. de klasse waarvoor geen werknemers zijn vereist. De erkenning in die klasse is beperkt tot werken van 5,5 miljoen frank. Wanneer verscheidene werken gelijktijdig uitgevoerd worden, mag het om niet meer dan 27,5 miljoen frank gaan.

Erkenningen voor een hogere klasse veronderstellen de aanwezigheid van werklieden en kaderleden, een aantal dat stijgt in functie van de klasse. Aan deze voorwaarde kunnen de bouwpromotoren niet voldoen: zij hebben immers geen werklieden in dienst, maar besteden het werk uit aan aannemers en onderaannemers die beschikken over werklieden en materieel.

De huidige regeling is discriminatoir ten opzichte van bouwpromotoren en verstoort de markt. Daarom beoogt dit wetsvoorstel de bouwpromotoren, die geen

mettre aux promoteurs immobiliers, qui ne peuvent obtenir d'agr  ation parce qu'ils n'emploient pas d'ouvriers, de bénéficier également du régime du cautionnement de 5 %.

Il va sans dire qu'il convient dès lors de prévoir des garanties pour l'acheteur et le maître de l'ouvrage. C'est pourquoi l'extension du régime de faveur du cautionnement de 5 % aux promoteurs immobiliers est subordonnée à des conditions strictes.

Le promoteur immobilier devra exercer son activité dans le cadre d'une société de promotion immobilière, laquelle devra répondre à certaines conditions en matière de solvabilité et de fonds propres. Un réviseur d'entreprises spécialement agréé vérifiera s'il est satisfait à ces conditions et délivrera un certificat, qui sera annexé au rapport de contrôle et versé au dossier de la société, de sorte qu'il puisse être facilement consulté par les tiers.

  tant donné que l'élaboration d'une réglementation professionnelle spécifique pour les promoteurs immobiliers sur la base de la loi «Verhaegen» (loi-cadre du 1  r mars 1976 réglementant la protection du titre professionnelle et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services), à l'instar de ce qui a été fait pour les agents immobiliers, les géomètres et les comptables, prendrait beaucoup de temps, il est préférable d'intégrer cette réglementation - qui se limite au cautionnement à fournir par le promoteur immobilier - dans la loi sur la construction d'habitations.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

1. L'article 12bis proposé

Le régime de cautionnement en vigueur, prévu par l'article 12 de la loi sur la construction d'habitations, fait une distinction entre les entrepreneurs agréés et les entrepreneurs non agréés. L'article 12bis proposé n'y change rien. La disposition proposée offre cependant aux vendeurs ou entrepreneurs qui n'entrent pas en considération pour une agr   ation en tant qu'entrepreneur la possibilité de constituer, à des conditions très strictes, le cautionnement de 5% applicable aux entrepreneurs agréés.

La loi sur la construction d'habitations est applicable aux conventions de vente et aux conventions d'entreprise. Le régime de cautionnement existant et le régime de cautionnement proposé sont applicables aux deux types de convention.

La condition de base imposée au vendeur ou à l'entrepreneur pour bénéficier du régime de faveur du

rekenning kunnen krijgen omdat zij geen werklieden in dienst hebben, ook toegang te geven tot de 5% waarborgregeling.

Dit is uiteraard niet mogelijk zonder garanties voor de kopers of bouwheren. Daarom wordt het openstellen van het gunstregime van de 5% waarborg voor de bouwpromotoren gekoppeld aan strenge voorwaarden.

De bouwpromotor zal zijn activiteit moeten uitoefenen in het kader van een vennootschap voor bouwpromotie. Deze vennootschap zal moeten voldoen aan voorwaarden inzake solvabiliteit en eigen vermogen. Een bijzonder gekwalificeerde bedrijfsrevisor zal controleren of deze voorwaarden vervuld zijn en een certificaat afleveren dat als bijlage bij het controleverslag zal gevoegd worden en tevens zal opgenomen worden in het vennootschapsdossier, zodat derden het gemakkelijk kunnen consulteren.

Aangezien het uitwerken van een beroepsreglementering voor de bouwpromotoren op grond van de wet «Verhaegen» (kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen), zoals gebeurd is voor de vastgoedmakelaars, landmeters en boekhouders, zeer veel tijd vergt, verdient het de voorkeur, een regeling - beperkt tot de door de bouwpromotor te verstrekken waarborg - uit te werken in het kader van de woningbouwwet.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Art. 2

1. Het voorgestelde artikel 12bis

De thans bestaande waarborgregeling vervat in artikel 12 van de woningbouwwet, maakt een onderscheid tussen de erkende en de niet-erkende aannemers. Het voorgestelde artikel 12bis wijzigt hieraan niets. De voorgestelde bepaling biedt echter aan de verkopers of aannemers, die niet in aanmerking komen voor een erkenning als aannemer, de mogelijkheid om onder zeer strikte voorwaarden, toch de 5% waarborg te stellen die geldt voor erkende aannemers.

De woningbouwwet is van toepassing op koopovereenkomsten en aannemingsovereenkomsten. Op beide soorten overeenkomsten zijn de bestaande en de voorgestelde waarborgregeling van toepassing.

Opdat de verkoper of aannemer het gunstregime van de 5% waarborg zou kunnen genieten, geldt als

cautionnement de 5% est qu'il exerce son activité dans le cadre d'une société de promotion immobilière. Si cette société répond aux cinq conditions énumérées à l'article 12bis proposé, dont trois sont de nature juridique et deux de nature financière, elle obtient un certificat. Une société possédant un tel certificat sera alors assimilée à un entrepreneur agréé pour ce qui concerne le régime de cautionnement. L'assimilation ne vaut que pour le cautionnement et n'a pas d'effet à d'autres égards, par exemple en ce qui concerne la législation relative à l'agrément des entrepreneurs pour les marchés publics.

* En vertu de la première condition, la société de promotion immobilière doit avoir adopté la forme d'une société commerciale dotée de la personnalité juridique. Le choix est libre parmi les formes énumérées à l'article 2 de la loi sur les sociétés commerciales. Par conséquent, les sociétés à responsabilité limitée et à responsabilité illimitée entrent en considération. Par contre, les sociétés commerciales non dotées de la personnalité juridique (les associations commerciales momentanées et les associations commerciales en participation) ne peuvent pas obtenir de certificat.

La société doit avoir pour objet la promotion immobilière et la conclusion des conventions visées par la loi sur la construction d'habitations. Il ne doit toutefois pas s'agir de l'objet unique de la société. L'objet doit être mentionné de manière claire dans les statuts et lors de l'inscription au registre du commerce.

* En vertu de la deuxième condition, la société de promotion immobilière est tenue de respecter les obligations en matière de publication prescrites par la loi sur les sociétés commerciales et quelques lois particulières. Pour ce qui concerne la loi sur les sociétés commerciales, il s'agit du dépôt des statuts. Il y a par ailleurs les obligations imposées aux commerçants (en ce compris les sociétés commerciales): inscription au registre du commerce, tenue d'une comptabilité régulière et établissement de comptes annuels.

* En vertu de la troisième condition, la société de promotion immobilière est tenue de publier annuellement ses comptes annuels, même si cette obligation n'est pas prescrite par la loi sur les sociétés commerciales ou par le droit comptable, en raison de la forme juridique ou de l'importance de la société en question.

* En vertu de la quatrième condition, la société de promotion immobilière doit atteindre un ratio de solvabilité de 20% au moins (voir la modification de l'arrêt d'exécution proposée à l'article 3).

* Enfin, la société de promotion immobilière doit disposer d'un minimum de fonds propres (voir égale-

basisvereiste dat hij zijn activiteit uitoefent in het kader van een vennootschap voor bouwpromotie. Als zo'n vennootschap voldoet aan de vijf in het voorgestelde artikel 12bis opgesomde voorwaarden, waarvan er drie juridisch en twee financieel van aard zijn, verkrijgt zij een certificaat. Een vennootschap die dergelijk certificaat bezit, zal dan voor wat betreft de waarborgregeling waarin de woningbouwwet voorziet, gelijkgesteld worden met een erkende aannemer. De gelijkstelling geldt alleen op het stuk van de waarborg en heeft geen weerslag op andere aangelegenheden, zoals de wetgeving inzake de erkenning van aannemers voor overheidsopdrachten.

* Krachtens de eerste voorwaarde moet de vennootschap voor bouwpromotie opgericht zijn in de vorm van een handelsvennootschap met rechtspersoonlijkheid. Onder de in artikel 2 van de vennootschappenwet opgesomde vormen is de keuze vrij. Vennootschappen met beperkte en met onbeperkte aansprakelijkheid komen bijgevolg in aanmerking.

Handelsvennootschappen zonder rechtspersoonlijkheid (tijdelijke handelsverenigingen en handelsverenigingen bij wijze van deelneming) komen niet in aanmerking voor een certificaat.

De vennootschap moet bouwpromotie en het sluiten van door de woningbouwwet bedoelde overeenkomsten tot doel hebben. Dit hoeft echter niet het enige doel van de vennootschap te zijn. Het doel moet duidelijk vermeld worden in de statuten en bij de inschrijving in het handelsregister.

* Krachtens de tweede voorwaarde moet de vennootschap voor bouwpromotie de verplichtingen inzake bekendmaking, opgelegd door de vennootschappenwet en enkele bijzondere wetten, naleven. Voor wat betreft de vennootschappenwet gaat het om de neerlegging van de statuten. Voorts zijn er de verplichtingen opgelegd aan handelaars (met inbegrip van de handelsvennootschappen): inschrijving in het handelsregister, een regelmatige boekhouding voeren en een jaarrekening opstellen.

* Krachtens de derde voorwaarde moet de vennootschap voor bouwpromotie jaarlijks haar jaarrekening openbaar maken, ook al is dit niet verplicht krachtens de vennootschappenwet of het boekhoudrecht, omwille van de rechtsvorm of de omvang.

* Krachtens de vierde voorwaarde moet de vennootschap voor bouwpromotie een solvabiliteitsratio van ten minste 20% bereiken (zie de voorgestelde wijziging van het uitvoeringsbesluit onder artikel 3).

* Ten slotte moet de vennootschap voor bouwpromotie over een minimum eigen vermogen beschik-

ment la modification de l'arrêté d'exécution proposée).

Pour pouvoir bénéficier du système de cautionnement de 5%, la société doit répondre à ces cinq conditions et disposer d'un certificat, le premier jour du mois précédant celui au cours duquel la convention de vente ou d'entreprise est signée.

De plus, le certificat doit être valable au moment de la signature de la convention. Lorsqu'il s'agit d'une convention de vente, c'est le moment de la signature du compromis de vente qui doit être pris en considération.

2. L'article 12^{ter} proposé

Si elle souhaite bénéficier du régime de faveur en matière de cautionnement, la société de promotion immobilière devra désigner un commissaire-réviseur, même si les lois coordonnées sur les sociétés commerciales ou le droit comptable l'exonèrent de cette obligation en raison de son importance ou de sa forme juridique.

Ce commissaire-réviseur accomplira deux missions indissociables. Il exercera tout d'abord la fonction classique de commissaire, instaurée par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales et le droit comptable (contrôle des comptes annuels et du rapport annuel). Il vérifiera par ailleurs, dans le cadre de la loi sur la construction d'habitations, si la société satisfait aux cinq conditions énumérées à l'article 12^{bis} proposé.

Seuls des réviseurs d'entreprises pourront exercer cette fonction. Un réviseur d'entreprise est en effet un expert indépendant qui est soumis à des règles professionnelles et déontologiques très strictes. L'Institut des réviseurs d'entreprises veillera à ce que ces règles soient respectées par le réviseur d'entreprises.

Tout réviseur d'entreprises ne pourra toutefois être chargé de contrôler spécifiquement une société de promotion immobilière. Un réviseur d'entreprises peut connaître le droit des sociétés, le droit comptable et l'analyse de bilans mais ne connaît pas nécessairement la législation relative aux promoteurs immobiliers ni leurs activités. Aussi instaurons-nous un système de «réviseurs agréés» dans le cadre duquel seuls des réviseurs d'entreprises disposant d'un agrément spécifique pourront être chargés de contrôler des sociétés de promotion immobilière.

Un système analogue de réviseurs agréés existe depuis longtemps déjà dans d'autres secteurs, par exemple dans le secteur financier, et ce, à la satisfaction de tous les intéressés. C'est ainsi que dans les

ken (zie eveneens de voorgestelde wijziging van het uitvoeringsbesluit).

Om de 5%-waarborgregeling te genieten, moet de vennootschap aan deze vijf voorwaarden voldoen en over een certificaat beschikken, op de eerste dag van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de koop- of aannemingsovereenkomst wordt ondertekend.

Bovendien moet het certificaat op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst geldig zijn. In geval van een koopovereenkomst, dient het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst (de compromis) in aanmerking genomen te worden.

2. Het voorgestelde artikel 12^{ter}

Indien de vennootschap voor bouwpromotie het gunstregime inzake de waarborg wenst te genieten, moet zij een commissaris-revisor aanstellen, ook wanneer de vennootschappenwet of het boekhoudrecht de vennootschap van deze verplichting ontslaat, omwille van haar omvang of rechtsvorm.

Deze commissaris-revisor vervult twee onlosmakelijk met elkaar verbonden opdrachten. Vooreerst vervult hij de klassieke commissaris-functie, waarin de vennootschappenwet en het boekhoudrecht voorzien (controle van de jaarrekening en het jaarverslag). Daarnaast controleert hij, in het kader van de woningbouwwet, of de vennootschap voldoet aan de vijf in het voorgestelde artikel 12^{bis}, opgesomde voorwaarden.

Enkel bedrijfseconomisten kunnen worden belast met deze functie. Een bedrijfseconoom is namelijk een onafhankelijke deskundige die aan een zeer strenge beroepsreglementering en deontologie is onderworpen. Op de naleving van al deze regels door de bedrijfseconoom, wordt toezicht uitgeoefend door het Instituut der Bedrijfseconomisten.

Niet iedere bedrijfseconoom kan echter met de specifieke controle van een vennootschap voor bouwpromotie worden belast. Een bedrijfseconoom is vertrouwd met het vennootschapsrecht, het boekhoudrecht en balansanalyse, maar niet noodzakelijk met de wetgeving inzake en de activiteiten van bouwpromotoren. Om die reden wordt een systeem van «erkende revisoren» ingevoerd, waarbij de controle van vennootschappen voor bouwpromotie uitsluitend aan bedrijfseconomisten met een bijzondere erkenning mag worden opgedragen.

Een gelijkaardig systeem van erkende revisoren bestaat reeds lang in andere sectoren, bijvoorbeeld - tot grote tevredenheid van alle betrokkenen - in de financiële sector. Bij kredietinstellingen en beurs-

établissements de crédit et les sociétés de Bourse, seuls les réviseurs d'entreprises agréés à cet effet par la Commission bancaire et financière peuvent être nommés commissaires-réviseurs. Il en va de même dans les compagnies d'assurances et les mutualités. Ce système permet de garantir aux consommateurs que le contrôle est effectué de manière rigoureuse et en connaissance de cause.

Le commissaire-réviseur sera nommé par l'assemblée générale des actionnaires en ce qui concerne les sociétés à responsabilité limitée. Dans les sociétés à responsabilité illimitée, c'est l'assemblée générale des associés qui le nommera.

Les prescriptions des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, relatives aux commissaires-réviseurs, que la société anonyme doit respecter, sont rendues applicables à la désignation et à la mission du commissaire-réviseur dans toutes les sociétés de promotion immobilière, quelle que soit leur forme juridique.

Il s'agit des prescriptions contenues aux articles 64, § 1^{er}, 64bis, 64ter, 64quater, 64quinquies, 64sexies, 64septies, 64octies, 65 et 66 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales. C'est ainsi que le commissaire-réviseur sera nommé pour une période renouvelable de trois ans.

La société de promotion immobilière pourra également désigner un commissaire-réviseur suppléant. Celui-ci assumera la tâche du commissaire-réviseur en cas d'empêchement prolongé de ce dernier. La désignation d'un commissaire-réviseur suppléant est facultative. Une telle désignation présente toutefois l'avantage que le cas échéant, la société disposera immédiatement d'un remplaçant, sans qu'il faille suivre la procédure de nomination à l'intervention de l'assemblée générale.

Le commissaire-réviseur suppléant devra également être un réviseur agréé.

3. L'article 12quater proposé

Le réviseur d'entreprises, qui souhaite contrôler une société de promotion immobilière, doit être préalablement agréé par l'Institut des réviseurs d'entreprises (IRE). Pour obtenir cet agrément, le réviseur d'entreprises doit être membre de l'IRE et prouver une expérience professionnelle de cinq ans en matière de contrôle des sociétés commerciales. Cette expérience peut avoir été acquise dans des sociétés commerciales de quelque secteur économique que ce soit et donc pas nécessairement dans des sociétés commerciales du secteur immobilier.

vennootschappen kunnen enkel bedrijfsrevisoren, die door de Commissie voor het Bank- en Financieelwezen daartoe erkend zijn, benoemd worden tot commissaris-revisor. Een zelfde regime geldt ook voor de verzekeringsondernemingen en de ziekenfondsen. Het systeem is een belangrijke waarborg voor de consument, dat de controle grondig en met kennis van zaken gebeurt.

De commissaris-revisor wordt benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders voor wat betreft de vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid. In vennootschappen met onbeperkte aansprakelijkheid zal de algemene vergadering van vennoten hem benoemen.

De voorschriften van de vennootschappenwet met betrekking tot de commissaris-revisor, die de naamloze vennootschap moet naleven, worden algemeen van toepassing verklaard op de aanstelling en de opdracht van de commissaris-revisor in alle vennootschappen voor bouwpromotie, ongeacht hun rechtsvorm.

Het gaat om de voorschriften vervat in de artikelen 64, § 1, 64bis, 64ter, 64quater, 64quinquies, 64sexies, 64septies, 64octies, 65 en 66 van de vennootschappenwet. Zo wordt de commissaris-revisor voor een hernieuwbare termijn van drie jaar benoemd.

De vennootschap voor bouwpromotie kan eveneens een plaatsvervangende commissaris-revisor aanstellen. Deze zal in geval van langdurige verhindering van de commissaris-revisor de taak van deze laatste waarnemen. De aanstelling van een plaatsvervangende commissaris-revisor is een mogelijkheid, geen verplichting. Het voordeel is echter dat de vennootschap in voorkomend geval onmiddellijk over een vervanger beschikt, zonder dat op dat ogenblik de benoemingsprocedure via de algemene vergadering moet worden gevolgd.

De plaatsvervangende commissaris-revisor moet eveneens een erkende revisor zijn.

3. Het voorgestelde artikel 12quater

De bedrijfsrevisor die de controle op vennootschappen voor bouwpromotie wil uitoefenen, moet vooraf over een erkenning beschikken, uitgereikt door het Instituut der Bedrijfsrevisoren (IBR). Om deze erkenning te verkrijgen moet de bedrijfsrevisor lid zijn van het IBR en vijf jaar beroepservaring inzake de controle van handelsvennootschappen hebben. Deze ervaring mag betrekking hebben op handelsvennootschappen uit om het even welke economische sector en hoeft niet noodzakelijk te slaan op handelsvennootschappen die actief zijn in de vastgoedsector.

L'expérience doit porter sur l'accomplissement de missions de contrôle externe mais pas nécessairement sur l'exercice de la fonction de commissaire-réviseur.

Le réviseur d'entreprises doit en outre avoir réussi un examen portant sur la législation et les pratiques de la promotion immobilière. L'examen comprend deux parties: la législation, et plus particulièrement la loi sur la construction d'habitations et le droit commun applicable en matière d'achat et d'entreprise ainsi que dans le cadre du déroulement pratique d'un projet immobilier.

L'examen est organisé par un jury néerlandophone et un jury francophone spécialement constitués à cet effet, jury dont les membres sont nommés par le ministre de l'Économie. Les deux jurys sont composés de représentants de l'IRE, de représentants des organisations professionnelles représentatives des promoteurs immobiliers et d'experts scientifiques spécialisés en droit immobilier.

Il existe deux organisations professionnelles représentatives des promoteurs immobiliers, à savoir, la Confédération des immobiliers de Belgique (CIB) et l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI). La CIB est une organisation professionnelle nationale, ouverte à tous les travailleurs indépendants qui exercent, d'une manière ou d'une autre, leurs activités dans le secteur immobilier (promoteurs immobiliers, courtiers immobiliers, syndics, gérants et experts immobiliers). La confédération est divisée géographiquement en trois régions: wallonne, bruxelloise et flamande, et elle compte des chambres par province. Elle se subdivise en outre en fédérations sectorielles, à savoir, celles des promoteurs immobiliers, des courtiers, des syndics et des experts. La CIB compte quelque 2 000 membres, petites ou moyennes entreprises.

L'UPSI, par contre, ne s'adresse qu'aux promoteurs immobiliers et compte quelque 200 membres, pour la plupart de grandes entreprises. Ces deux organisations représentent, à elles seules, l'ensemble du secteur.

Un examen est organisé chaque année, afin de permettre à un réviseur d'entreprises désireux de contrôler des sociétés de promotion immobilière de passer l'examen dans un délai raisonnable. Le nombre de réviseurs d'entreprises agréés n'est soumis à aucun *numerus clausus*. Le règlement de l'examen est fixé par arrêté ministériel (pris par le ministre de l'Économie).

Les réviseurs d'entreprises qui sont reçus à l'examen obtiennent l'agrément et sont inscrits sur la liste des réviseurs agréés en matière de promotion immobilière. Il s'agit d'une liste distincte de la liste générale des réviseurs d'entreprises. Cette liste est tenue

De ervaring moet betrekking hebben op het uitvoeren van externe controle-opdrachten, maar hoeft niet noodzakelijk te bestaan in het vervullen van de functie van commissaris-revisor.

Bovendien moet de bedrijfsrevisor een examen afleggen over de wetgeving en de praktijk inzake de bouwpromotie. Het examen bestaat uit twee grote delen: de wetgeving, meer bepaald de woningbouwwet en het gemeen recht inzake koop en aanneming en het praktische verloop van een bouwproject.

Het examen wordt afgenomen door een daartoe ingestelde Nederlandstalige en Franstalige examencommissie, waarvan de leden worden benoemd door de minister van Economie. Beide examencommissies zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van het IBR, vertegenwoordigers van de representatieve beroepsverenigingen van bouwpromotoren en academici gespecialiseerd in het vastgoedrecht.

Er zijn twee representatieve beroepsverenigingen voor bouwpromotoren, met name de Confederatie van Immobiliënberoepen van België (CIB) en de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS). De CIB is een nationale beroepsvereniging die open staat voor alle zelfstandigen die op de een of andere manier actief zijn in de vastgoedsector (bouwpromotoren, vastgoedmakelaars, syndici, rentmeesters en vastgoedexperten). De confederatie is geografisch onderverdeeld in een Vlaams, Brussels en Waals Gewest en telt voorts kamers per provincie. Daarnaast is er een indeling in federaties per sector, met name die van de bouwpromotoren, makelaars, syndici en experts. De CIB telt een 2.000-tal leden, die kleine of grote bedrijven zijn.

De BVS daarentegen, richt zich enkel tot bouwpromotoren en heeft een 200-tal leden, die merendeels grote bedrijven zijn. Deze twee verenigingen samen vertegenwoordigen de hele sector.

Elk jaar wordt een examen georganiseerd. Op die manier kan een bedrijfsrevisor die vennootschappen voor bouwpromotie wenst te controleren, binnen een redelijke termijn het examen afleggen.

Er geldt geen *numerus clausus* inzake het aantal erkende bedrijfsrevisoren. Het examenreglement wordt vastgesteld bij ministerieel besluit (door de minister van Economie).

De bedrijfsrevisoren die slagen voor het examen, verkrijgen de erkenning en worden ingeschreven op de lijst van de erkende revisoren inzake bouwpromotie. Het gaat om een afzonderlijke lijst, naast de algemene lijst van de bedrijfsrevisoren. Deze lijst

à jour par l'Institut des réviseurs d'entreprises et rendue publique par deux canaux: elle est insérée dans le rapport annuel de l'Institut des réviseurs d'entreprises et elle est publiée au *Moniteur belge*.

L'agrément est accordé pour une durée indéterminée et il est dès lors en principe valable à vie. Le réviseur perd toutefois son agrément dans trois cas. Primo, l'agrément expire de plein droit lorsque le réviseur d'entreprises agréé n'a pas exercé la fonction de commissaire-réviseur dans une société de promotion immobilière pendant dix ans. Secundo, un réviseur peut perdre son agrément lorsqu'il est définitivement hors d'état d'exercer sa fonction. Tertio, un réviseur peut perdre son agrément lorsqu'il commet une faute lourde dans l'accomplissement de ses missions de contrôle dans une société de promotion immobilière.

Le souci d'exhaustivité nous oblige encore à préciser que le réviseur d'entreprises agréé perd également son agrément lorsqu'il perd la qualité de membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises: pour pouvoir être «réviseur agréé», une personne doit évidemment être réviseur.

4. L'article 12quinquies proposé

La tâche que doit accomplir le réviseur agréé dans une société de promotion immobilière est double. D'une part, il exerce la fonction de commissaire conformément à la législation relative aux sociétés commerciales et au droit applicable en matière de comptabilité, ce qui signifie qu'il est chargé du contrôle des comptes annuels et du rapport annuel ainsi que de la rédaction d'un rapport de contrôle. D'autre part, il s'acquitte de la mission de contrôle spécifique prévue par la loi sur la construction d'habitations, en vertu de laquelle il doit contrôler si la société de promotion immobilière répond aux cinq conditions pour pouvoir prétendre au régime de faveur applicable en matière de constitution d'un cautionnement égal à 5% du prix.

Lorsque la société de promotion immobilière répond aux cinq conditions, le réviseur délivre un certificat. Ce certificat est un document distinct (une mention supplémentaire dans le rapport de contrôle, que le réviseur rédige dans le cadre de sa première mission, ne suffit pas). Le certificat est établi en deux exemplaires originaux, en vue de leur double publication (les intéressés, tels que le candidat acquéreur, le candidat maître de l'ouvrage et le notaire chargé de recevoir l'acte de vente notarié et de contrôler si la garantie légale a été fournie, peuvent donc obtenir une copie du certificat par deux voies différentes). Un exemplaire est annexé au rapport de contrôle, qui est rendu public en même temps que les comptes annuels. De la sorte, le certificat est rendu public de la même manière que les comptes annuels (par l'intermédiaire

wordt bijgehouden door het IBR en zal jaarlijks op twee manieren worden bekend gemaakt: door de opname in het jaarverslag van het IBR en bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

De erkenning wordt verleend voor onbepaalde duur en geldt bijgevolg in principe voor het leven. In drie gevallen verliest de revisor zijn erkenning. Ten eerste vervalt de erkenning van rechtswege wanneer de erkende bedrijfsrevisor gedurende tien jaar geen enkele functie van commissaris-revisor uitgeoefend heeft in een vennootschap voor bouwpromotie. Ten tweede kan een revisor de erkenning verliezen wanneer hij definitief niet meer in staat is zijn functie uit te oefenen. Ten derde kan de revisor zijn erkenning verliezen wanneer hij een zware fout begaat bij het uitoefenen van zijn controle-opdrachten in een vennootschap voor bouwpromotie.

Volledigheidshalve dient nog vermeld te worden dat de erkende bedrijfsrevisor zijn erkenning ook verliest wanneer hij geen lid meer is van het IBR: om «erkend revisor» te kunnen zijn, moet de betrokkene uiteraard in de eerste plaats revisor zijn.

4. Het voorgestelde artikel 12quinquies

De opdracht van de erkende revisor in een vennootschap voor bouwpromotie is dubbel. Enerzijds vervult hij de taak van commissaris overeenkomstig de vennootschappenwet en het boekhoudrecht. Die taak behelst de controle van de jaarrekening en het jaarverslag en het opstellen van een controleverslag. Anderzijds is er de specifieke controle-opdracht in het kader van de woningbouwwet, waarbij de revisor moet controleren of de vennootschap voor bouwpromotie voldoet aan de vijf voorwaarden om in aanmerking te komen voor het gunstregime van de 5% waarborg.

Wanneer de vennootschap voor bouwpromotie voldoet aan de vijf voorwaarden, levert de revisor een certificaat af. Dit certificaat is een afzonderlijk document (een bijkomende vermelding in het controleverslag, dat de revisor op grond van zijn eerste opdracht opmaakt, volstaat niet). Het certificaat wordt in twee originele exemplaren opgemaakt, met het oog op de dubbele bekendmaking ervan (belanghebbenden, zoals kandidaat-kopers, kandidaat-bouwheren en de notaris die belast is met het verlijden van de notariële verkoopakte en moet controleren of de wettelijk voorgeschreven waarborg is verstrekt, kunnen m.a.w. op twee manieren een afschrift van het certificaat verkrijgen). Een exemplaar wordt als bijlage gevoegd bij het controleverslag, dat samen met de jaarrekening openbaar wordt gemaakt. Op die ma-

de la Banque nationale, selon la procédure qui est prévue dans la législation relative aux sociétés commerciales et dans le droit applicable en matière de comptabilité). Le second exemplaire est déposé au greffe du tribunal de commerce, où il est versé au dossier de la société.

5. L'article 12sexies proposé

Les comptes annuels et le rapport de contrôle, avec en annexe le certificat, sont déposés au siège local de la Banque nationale. Il y a lieu d'entendre par là le siège situé dans le ressort territorial du tribunal de commerce au greffe duquel est tenu le dossier de la société de promotion immobilière. Toute société de promotion immobilière qui dispose d'un certificat est tenue de publier ses comptes annuels et son rapport de contrôle, quelles que soient sa forme juridique et son importance. Chaque siège de la Banque nationale (donc pas uniquement le siège local où a eu lieu le dépôt) peut délivrer des copies des comptes annuels de n'importe quelle société de promotion immobilière.

Le deuxième exemplaire original du certificat est déposé au greffe du tribunal de commerce où est tenu le dossier de la société, c'est-à-dire le tribunal de commerce du ressort dans lequel la société de promotion immobilière a son siège. Le certificat y est versé au dossier de la société.

Les deux certificats doivent être publiés simultanément.

Le certificat est valable pour une période de dix-huit mois, à dater du jour où le réviseur d'entreprises signe le certificat. Cette période de validité est mentionnée explicitement sur le certificat, notamment en y inscrivant la date limite.

Le certificat doit être valable au moment de la conclusion de la convention de vente ou d'entreprise (lorsqu'il s'agit d'une convention de vente, il s'agit de la date de la signature du compromis de vente - voir *supra*). Si la société ne répond plus au cinq conditions après la conclusion de la convention et si elle perd dès lors son certificat, cela n'aura pas d'incidence sur la convention signée précédemment.

Art. 3

La société de promotion immobilière doit répondre à deux conditions financières (voir *supra*).

1. La société de promotion immobilière doit tout d'abord atteindre un ratio de solvabilité de 20%. Les fonds propres doivent représenter 1/5 au moins du

nier wordt het certificaat op dezelfde wijze als de jaarrekening openbaar gemaakt (via de Nationale Bank - procedure waarin de vennootschappenwet en het boekhoudrecht voorzien). Het tweede exemplaar wordt neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel, waar het wordt opgenomen in het vennootschapsdossier.

5. Het voorgestelde artikel 12sexies

De jaarrekening en het controleverslag, met als bijlage het certificaat, worden neergelegd in de plaatselijke vestiging van de Nationale Bank. Daarmee wordt bedoeld de vestiging die overeenstemt met de griffie van de rechtbank van koophandel waar het dossier van de vennootschap voor bouwpromotie wordt bijgehouden. Elke vennootschap voor bouwpromotie die over een certificaat beschikt moet haar jaarrekening en controleverslag openbaar maken, ongeacht haar rechtsvorm en omvang. Elke vestiging van de Nationale Bank (dus niet enkel de plaatselijke zetel waar de neerlegging is gebeurd) kan afschriften afleveren van om het even welke jaarrekening.

Het tweede originele exemplaar van het certificaat wordt neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel waar het vennootschapsdossier wordt bijgehouden, t.t.z. de rechtbank van koophandel van het rechtsgebied waarbinnen de vennootschap voor bouwpromotie haar zetel heeft. Het certificaat wordt daar in het vennootschapsdossier opgenomen.

Beide certificaten moeten op hetzelfde ogenblik bekend gemaakt worden.

Een certificaat is geldig gedurende achttien maanden, een periode die ingaat op de dag dat de bedrijfsrevisor het certificaat ondertekent. Deze geldigheidsduur wordt uitdrukkelijk op het certificaat vermeld, onder meer door het opnemen van de einddatum.

Het certificaat moet geldig zijn op het ogenblik dat de koop- of aannemingsovereenkomst gesloten wordt (voor een koopovereenkomst is dit de datum van de onderhandse overeenkomst-zie hoger). Indien de vennootschap na het sluiten van de overeenkomst niet meer aan de vijf voorwaarden beantwoordt en zij bijgevolg haar certificaat verliest, zal dit geen invloed hebben op de voordien gesloten overeenkomst.

Art. 3

De vennootschap voor bouwpromotie moet aan twee financiële vereisten voldoen (zie hoger).

1. De vennootschap voor bouwpromotie moet vooreerst een solvabiliteitsratio van 20 % bereiken. Het eigen vermogen moet minstens 1/5 van het totaal

passif total de la société de promotion immobilière. Les capitaux propres sont la somme des six premières rubriques du passif du bilan (I. Capital, II. Primes d'émission, III. Plus-values de réévaluation, IV. Réserves, V. Bénéfice ou perte reporté, VI. Subsidies en capital).

Le passif total est la somme de toutes les rubriques (10) du passif du bilan. Cette somme correspond au total du bilan.

2. La société de promotion immobilière doit disposer d'un minimum de fonds propres, déterminé en fonction de la valeur totale de construction des travaux exécutés simultanément au cours du dernier exercice. Par valeur de construction, il y a lieu d'entendre le coût global des constructions érigées, à l'exclusion de la T.V.A., tel qu'il ressort des factures d'entrée.

Une classification comportant huit catégories est prévue. Pour chacune des catégories successives, la valeur de construction augmente et, dès lors aussi, le minimum de fonds propres exigé. Les montants sont adaptés tous les cinq ans par arrêté ministériel, en fonction des fluctuations de l'indice ABEX, c'est-à-dire de l'indice du coût de construction qui est fixé deux fois par an par l'Association des experts belges.

Ces montants valent pour toutes les sociétés de promotion immobilière, quelle que soit leur forme juridique. Cette condition déroge donc au prescrit de la loi sur les sociétés commerciales, qui établit une distinction selon la forme juridique et prévoit seulement un capital minimum (2,5 millions pour la société anonyme), et non un minimum de fonds propres. L'importance de l'entreprise, au sens du droit comptable, n'a pas non plus d'incidence.

vermogen van de vennootschap voor bouwpromotie uitmaken. Het eigen vermogen is de som van de eerste zes rubrieken van de passiefzijde van de balans (I. Kapitaal, II. Uitgiftepremies, III. Herwaarderingsmeerwaarden, IV. Reserves, V. Overgedragen winst of verlies, VI. Kapitaalsubsidies).

Het totaal vermogen is de som van alle rubrieken (10) van de passiefzijde van de balans. Dit stemt overeen met het balanstotaal.

2. De vennootschap voor bouwpromotie moet over een minimum eigen vermogen beschikken, bepaald in functie van de totale bouwwaarde van de tijdens het laatste boekjaar gelijktijdig uitgevoerde werken. Met bouwwaarde wordt bedoeld de totale kostprijs van de opgerichte constructies, exclusief BTW, zoals die blijkt uit de inkomende facturen.

Er wordt een indeling gemaakt in acht categorieën. Per opeenvolgende categorie neemt de bouwwaarde toe en bijgevolg ook het voorgeschreven minimum eigen vermogen. De bedragen worden om de vijf jaar aangepast bij ministerieel besluit, op basis van de schommelingen van het ABEX-indexcijfer, dit is de index van de bouwkostprijs die twee maal per jaar wordt vastgesteld door de Associatie van Belgische Experten.

De bedragen gelden voor alle vennootschappen voor bouwpromotie, ongeacht hun rechtsvorm. Daarmee wijkt deze vereiste af van de vennootschappenwet, die wel een onderscheid maakt naargelang van de rechtsvorm en het bovendien alleen over minimumkapitaal heeft (2,5 miljoen voor de naamloze vennootschap), niet over het minimum eigen vermogen. De omvang van de onderneming, in de zin van het boekhoudrecht, speelt evenmin een rol.

W. VERMEULEN

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

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

Art. 2

Dans la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, sont insérés les articles 12*bis* à 12*sexies*, libellés comme suit:

«Art. 12*bis*. — Par dérogation à l'article 12, le vendeur ou l'entrepreneur qui ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux, mais qui exerce son activité dans le cadre d'une société de promotion immobilière, peut néanmoins constituer le cautionnement prévu à l'article 12, alinéa 1^{er}, à condition que la société de promotion immobilière concernée réponde, au plus tard le premier jour du mois précédant celui au cours duquel la convention visée à l'article 1^{er} est signée, aux conditions suivantes:

1°. avoir été constituée sous la forme d'une société commerciale dotée de la personnalité morale, conformément à l'article 2 des lois sur les sociétés commerciales, coordonnées le 30 novembre 1935;

2°. respecter toutes les obligations prescrites par ces mêmes lois coordonnées et par les lois particulières, notamment en ce qui concerne le dépôt des statuts et l'inscription au registre du commerce;

3°. publier annuellement, quelle que soit son importance ou sa forme juridique, ses comptes annuels par dépôt de ceux-ci au siège de la Banque nationale situé dans le ressort territorial du tribunal de commerce au greffe duquel est tenu le dossier de la société;

4°. répondre aux conditions financières fixées par le Roi en matière de solvabilité et de fonds propres minimums;

5°. disposer du certificat prévu à l'article 12*quinquies*.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aankoop zijnde woningen, worden de artikelen 12*bis* tot en met 12*sexies* ingevoegd, luidende:

«Art. 12*bis*. — In afwijking van artikel 12 kan de verkoper of aannemer die niet voldoet aan de voorwaarden van de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken, maar die zijn activiteit uitoefent in het kader van een vennootschap voor bouwpromotie, toch de waarborg stellen als bepaald in artikel 12, eerste lid, op voorwaarde dat de betrokken vennootschap voor bouwpromotie, uiterlijk op de eerste dag van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de in artikel 1 bedoelde overeenkomst ondertekend wordt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1°. zij is opgericht in de rechtsvorm van een handelsvennootschap met rechtspersoonlijkheid, in overeenstemming met artikel 2 van de op 30 november 1935 gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen;

2°. zij leeft alle verplichtingen na die dezelfde gecoördineerde wetten en bijzondere wetten voorschrijven inzake bekendmaking, inzonderheid inzake de neerlegging van de statuten en de inschrijving in het handelsregister;

3°. zij maakt, ongeacht haar omvang of haar rechtsvorm, jaarlijks haar jaarrekening openbaar, door neerlegging ervan in de vestiging van de Nationale Bank die overeenstemt met de griffie van de rechtbank van koophandel waar het dossier van de vennootschap wordt bijgehouden;

4°. zij voldoet aan de financiële voorwaarden inzake solvabiliteit en minimum eigen vermogen die de Koning vaststelt;

5°. zij beschikt over het in artikel 12*quinquies* bedoelde certificaat.

Art. 12^{ter}

Toute société de promotion immobilière souhaitant bénéficier du régime de cautionnement visé à l'article 12^{bis} est tenue, quelle que soit son importance ou sa forme juridique, de désigner un commissaire-réviseur.

La mission de commissaire-réviseur ne peut être confiée qu'à des réviseurs d'entreprises ou à des sociétés de réviseurs qui sont membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises et qui disposent de l'agrément visé à l'article 12^{quater}.

Le commissaire-réviseur est, selon le cas, nommé par l'assemblée générale des actionnaires ou par l'assemblée générale des associés.

Les dispositions prévues par les lois sur les sociétés commerciales, coordonnées le 30 novembre 1935, relativement au commissaire-réviseur dans la société anonyme, sont applicables à la désignation et à la mission du commissaire-réviseur dans les sociétés de promotion immobilière.

Une société de promotion immobilière peut également désigner un commissaire-réviseur suppléant, qui assume la mission du commissaire-réviseur en cas d'empêchement prolongé de ce dernier. Les dispositions du présent article et des articles 12^{quater}, 12^{quinquies} et 12^{sexies} sont applicables à ce suppléant.

Art. 12^{quater}

L'Institut des réviseurs d'entreprises accorde l'agrément qui est requis pour exercer la fonction de commissaire-réviseur dans une société de promotion immobilière. Les conditions d'agrément sont les suivantes :

1° être membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises;

2° avoir exercé pendant cinq ans au moins une activité professionnelle dans le cadre de laquelle le candidat a acquis de l'expérience en ce qui concerne l'organisation et l'accomplissement de missions de contrôle externe dans des sociétés commerciales;

3° avoir réussi l'examen portant sur la connaissance élémentaire des aspects juridiques et pratiques de la promotion immobilière.

Le jury de l'examen visé à l'alinéa précédent est nommé par le ministre qui a l'Economie dans ses attributions et est composé de représentants de l'Institut des réviseurs d'entreprises, de représentants des organisations professionnelles représentatives des

Art. 12^{ter}

Elke vennootschap voor bouwpromotie die de in artikel 12^{bis} bedoelde waarborgregeling wenst te genieten, moet, ongeacht haar omvang of haar rechtsvorm, een commissaris-revisor aanstellen.

De opdracht van commissaris-revisor mag enkel worden toevertrouwd aan bedrijfsrevisoren of revisorenvennootschappen die lid zijn van het Instituut der Bedrijfsrevisoren en die over de in artikel 12^{quater} bedoelde erkenning beschikken.

De commissaris-revisor wordt, naargelang van het geval, benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders of de algemene vergadering van vennoten.

De bepalingen, voorgeschreven door de op 30 november 1935 gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, met betrekking tot de commissaris-revisor in de naamloze vennootschap, zijn van toepassing op de aanstelling en de opdracht van de commissaris-revisor in de vennootschappen voor bouwpromotie.

Een vennootschap voor bouwpromotie kan tevens een plaatsvervangende commissaris-revisor aanstellen, die ingeval van langdurige verhindering van de commissaris-revisor, diens taak waarneemt. De voorschriften van dit artikel en de artikelen 12^{quater}, 12^{quinquies} en 12^{sexies}, zijn van toepassing op deze plaatsvervanger.

Art. 12^{quater}

Het Instituut der Bedrijfsrevisoren verleent de erkenning die vereist is om de functie van commissaris-revisor bij een vennootschap voor bouwpromotie uit te oefenen. De erkenningsvoorwaarden zijn:

1°. lid zijn van het Instituut der Bedrijfsrevisoren;

2°. gedurende ten minste vijf jaar een beroepswerkzaamheid uitgeoefend hebben waarbij de kandidaat ervaring heeft opgedaan inzake het organiseren en uitvoeren van externe controle-opdrachten in handelsvennootschappen;

3°. geslaagd zijn voor het examen over de elementaire kennis van de juridische en de praktische aspecten van de bouwpromotie.

Het in het vorige lid bedoelde examen wordt afgenomen door een examencommissie, waarvan de leden worden benoemd door de minister die de economie onder zijn bevoegdheid heeft en die bestaat uit vertegenwoordigers van het Instituut der Bedrijfs-

promoteurs immobiliers et d'experts scientifiques en matière de droit immobilier.

Cet examen est organisé chaque année.

Le règlement de l'examen est établi par le ministre qui a l'Economie dans ses attributions, après consultation des réviseurs d'entreprises et des organisations professionnelles représentatives des promoteurs immobiliers.

L'agrément est accordé pour une durée indéterminée. Il devient caduc de plein droit si le réviseur agréé n'a pas exercé pendant dix ans la fonction de commissaire-réviseur dans une société de promotion immobilière. L'Institut des réviseurs d'entreprises peut retirer l'agrément si le réviseur agréé n'est définitivement plus en mesure d'exercer sa fonction ou s'il a commis des fautes graves dans l'accomplissement de ses missions de contrôle dans des sociétés de promotion immobilière.

L'Institut des réviseurs d'entreprises tient une liste distincte des réviseurs qui sont agréés pour le contrôle des sociétés de promotion immobilière.

Cette liste est publiée chaque année dans le rapport annuel de l'Institut des réviseurs d'entreprises et au *Moniteur belge*.

Art. 12quinquies

Le réviseur agréé est avant tout chargé, en tant que commissaire de la société de promotion immobilière, du contrôle de la situation financière, des comptes annuels, de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels et du rapport annuel, si la société est tenue d'en rédiger un.

Le réviseur agréé contrôle en outre si la société de promotion immobilière répond aux conditions juridiques et financières fixées par l'article 12bis et par le Roi.

Lorsque la société contrôlée répond à toutes les conditions juridiques et financières, le commissaire-réviseur délivre un certificat en deux exemplaires originaux dans lequel il atteste expressément que ces conditions sont remplies.

Un exemplaire original de ce certificat est annexé au rapport de contrôle rédigé par le commissaire-réviseur.

Le certificat est transmis, conjointement avec le rapport de contrôle, à l'assemblée générale de la société.

revisoren, vertegenwoordigers van de representatieve beroepsverenigingen van bouwpromotoren en wetenschappelijke deskundigen inzake vastgoedrecht.

Het examen wordt jaarlijks georganiseerd.

Het examenreglement wordt uitgevaardigd door de minister die de economie onder zijn bevoegdheid heeft, na raadpleging van het Instituut der Bedrijfsrevisoren en van de representatieve beroepsverenigingen van bouwpromotoren.

De erkenning wordt verleend voor onbepaalde duur. Zij vervalt van rechtswege wanneer de erkende revisor tien jaar lang geen functie van commissaris-revisor heeft uitgeoefend in een vennootschap voor bouwpromotie. Het Instituut der Bedrijfsrevisoren kan de erkenning herroepen wanneer de erkende revisor definitief niet meer in staat is zijn functie uit te oefenen of indien de erkende revisor zware fouten begaat bij de uitoefening van zijn controle-opdrachten in vennootschappen voor bouwpromotie.

Het Instituut der Bedrijfsrevisoren houdt een afzonderlijke lijst bij van de revisoren die erkend zijn voor de controle van vennootschappen voor bouwpromotie. Deze lijst wordt jaarlijks bekend gemaakt in het jaarverslag van het Instituut der Bedrijfsrevisoren en in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 12quinquies

De erkende revisor is vooreerst, als commissaris van de vennootschap voor bouwpromotie, belast met de controle op de financiële toestand, op de jaarrekening, op de regelmatigheid van de verrichtingen weer te geven in de jaarrekening en op het jaarverslag, indien de vennootschap een jaarverslag dient op te stellen.

Bovendien controleert de erkende revisor of de vennootschap voor bouwpromotie voldoet aan de door artikel 12bis en de Koning opgelegde juridische en financiële vereisten.

Wanneer de gecontroleerde vennootschap aan alle juridische en financiële vereisten voldoet, levert de commissaris-revisor een certificaat af in twee originele exemplaren, waarin hij dit uitdrukkelijk bevestigt.

Een origineel exemplaar van dit certificaat wordt als bijlage bij het door de commissaris-revisor opgestelde controleverslag gevoegd.

Het certificaat wordt, samen met het controleverslag, medegedeeld aan de algemene vergadering van de vennootschap.

Art. 12^{sexies}

Le certificat délivré par le réviseur agréé conformément à l'article 12^{quinquies} est déposé, avec le rapport de contrôle, au siège de la Banque nationale situé dans le ressort territorial du tribunal de commerce au greffe duquel est tenu le dossier de la société.

Simultanément, un exemplaire original du certificat est déposé au greffe du même tribunal de commerce. Le certificat est versé au dossier de la société.

Le certificat délivré par le réviseur agréé, qui a été déposé dans les délais au siège local de la Banque nationale et au greffe, est valable pour une période de dix-huit mois, qui commence à courir le jour où le réviseur agréé signe le certificat. Le certificat mentionne expressément cette période de validité.»

Art. 3

Un article 4^{bis}, libellé comme suit, est inséré dans l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations à construire ou en voie de construction:

«Art. 4^{bis}. — Les conditions relatives à la capacité financière, prévues à l'article 12^{bis}, alinéa 2, 4°, de la même loi, sont fixées comme suit:

1° A la fin de l'exercice, la société de promotion immobilière doit atteindre un ratio de solvabilité de 20% au moins. Ce ratio se calcule comme suit:

$$(\text{fonds propres/passif total}) \times 100$$

2° A la fin de l'exercice, la société de promotion immobilière doit disposer d'un minimum de fonds propres, déterminé en fonction de la valeur totale de construction des travaux effectués simultanément au cours de ce même exercice.

Ce minimum de fonds propres s'élève, en francs:

- à 2 750 000 pour une valeur totale de construction de 27 500 000
- à 3 250 000 pour une valeur totale de construction de 88 000 000
- à 4 250 000 pour une valeur totale de construction de 160 000 000
- à 5 750 000 pour une valeur totale de construction de 280 000 000
- à 10 000 000 pour une valeur totale de construction de 580 000 000

Art. 12^{sexies}

Het op grond van artikel 12^{quinquies} door de erkende revisor uitgereikte certificaat wordt, samen met het controleverslag, neergelegd in de vestiging van de Nationale Bank die overeenstemt met de griffie van de rechtbank van koophandel waar het dossier van de betrokken vennootschap wordt bijgehouden.

Tegelijkertijd wordt een origineel exemplaar van het certificaat neergelegd op de griffie van dezelfde rechtbank van koophandel. Het certificaat wordt opgenomen in het vennootschapsdossier.

Het door de erkende revisor uitgereikte certificaat dat tijdig werd neergelegd in de plaatselijke vestiging van de Nationale Bank en op de griffie, is geldig gedurende een termijn van achttien maanden, die ingaat op de dag dat de erkende revisor het certificaat ondertekent. Deze termijn wordt uitdrukkelijk op het certificaat vermeld.»

Art. 3

In het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, wordt een artikel 4^{bis} ingevoegd, luidende:

«Art. 4^{bis}. — De voorwaarden inzake financiële draagkracht, als bepaald in artikel 12^{bis}, tweede lid, 4°, van dezelfde wet, worden vastgesteld als volgt:

1°. De vennootschap voor bouwpromotie dient op het einde van het boekjaar een solvabiliteitsratio te bereiken van ten minste 20 %. Deze ratio wordt als volgt berekend :

$$(\text{eigen vermogen/totaal vermogen}) \times 100$$

2°. De vennootschap voor bouwpromotie dient op het einde van het boekjaar te beschikken over een minimaal eigen vermogen, dat bepaald wordt in functie van de totale bouwwaarde van de werken die gelijktijdig tijdens dit boekjaar werden uitgevoerd.

Dit minimaal eigen vermogen bedraagt, in franken:

- 2.750.000 voor een totale bouwwaarde van 27.500.000
- 3.250.000 voor een totale bouwwaarde van 88.000.000
- 4.250.000 voor een totale bouwwaarde van 160.000.000
- 5.750.000 voor een totale bouwwaarde van 280.000.000
- 10.000.000 voor een totale bouwwaarde van 580.000.000

- à 17 500 000 pour une valeur totale de construction de 1 040 000 000
- à 25 000 000 pour une valeur totale de construction de 1 720 000 000
- à 36 000 000 pour une valeur totale de construction de 10 500 000 000 .

La valeur de construction est le coût total des constructions érigées, hors TVA, tel qu'il ressort des factures d'entrée concernant les travaux effectués.

Les montants précités sont adaptés tous les cinq ans par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, sur la base des fluctuations de l'indice ABEX et arrondis au millier supérieur.

3. Les fonds propres correspondent à la somme des six premières rubriques figurant au passif du bilan, établi conformément au schéma repris dans les annexes de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

24 février 1999

- 17.500.000 voor een totale bouwwaarde van 1.040.000.000
- 25.000.000 voor een totale bouwwaarde van 1.720.000.000
- 36.000.000 voor een totale bouwwaarde van 10.500.000.000

Met bouwwaarde wordt bedoeld, de totale kostprijs van de opgerichte constructies, exclusief BTW, zoals die blijkt uit de inkomende facturen die betrekking hebben op de uitgevoerde werken.

Voornoemde bedragen worden om de vijf jaar door de minister van Economie aangepast op basis van de schommelingen van het ABEX-indexcijfer en afgerond naar het hogere duizendtal.

3. Onder het eigen vermogen wordt verstaan de som van de eerste zes rubrieken van de passiefzijde van de balans, opgemaakt overeenkomstig het schema dat opgenomen is in de bijlagen bij het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen.

24 februari 1999

W. VERMEULEN
A. SCHELLENS
G. BOURGEOIS
A. DESIMPEL
R. FOURNAUX
S. VERHERSTRAETEN