KONINKRIJK BELGIE.

ROYAUME DE BELGIQUE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 25 juni 1993 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Economische Zaken verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "tot wijziging van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de artikelen 7, 8 en 12 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen", heeft op 15 juli 1993 het volgend advies gegeven :

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Affaires économiques, le 25 juin 1993, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "modifiant l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution des articles 7, 8 et 12 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction", a donné le 15 juillet 1993 l'avis suivant :

I. VOORAFGAANDE OPMERKING.

De wijzigingen die het ontwerp in het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 beoogt aan te brengen, strekken onder meer tot het uitvoeren van artikel 1 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen. Het verdient dan ook aanbeveling het ontwerp met een artikel te laten aanvangen waarin het opschrift van het genoemd koninklijk besluit - dat enkel van de uitvoering van de artikelen 7, 8 en 12 van de wet van 9 juli 1971 gewaagt - wordt aangepast. Een dergelijk artikel kan luiden als volgt :

"Artikel (1).-

Het opschrift van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de artikelen 7, 8 en 12 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, wordt vervangen door het volgend opschrift :

"Koninklijk besluit 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"".

Zo op die suggestie wordt ingegaan zullen de artikelen van het ontwerp moeten worden vernummerd.

II. BIJZONDERE OPMERKINGEN.

Aanhef.

Men vulle de eerste aanhefbepaling aan met de woorden "inzonderheid op de artikelen 1, 7, 8 en 12;".

De tweede aanhefbepaling dient als volgt gesteld :

"Gelet op het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de artikelen 7, 8 en 12 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen;".

Artikel 1.

Zo wordt ingegaan op de suggestie welke in dit advies bij wege van voorafgaande opmerking is geformuleerd, dient men in de inleidende zin van artikel 1 - dat alsdan artikel 2 wordt - te schrijven : "In artikel 1, § 1, van hetzelfde koninklijk besluit, worden ...". In het andere geval dient in de inleidende zin van het ontworpen artikel 1 het opschrift van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 te worden vermeld.

Artikel 2.

De benaming van het ministerie welke in het nieuwe artikel 1, § 4, 1°, van het koninklijk besluit van 21 okto-

ber 1971 wordt ingeschreven, stemt niet overeen met die van een nog bestaand ministerie. Bovendien zal moeten worden nagegaan of de referentie naar een percentage aangenomen door een bepaald ministerie nog kan worden aangehouden.

Artikel 3.

De aan artikel 1 van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 toe te voegen paragraaf, beoogt uitvoering te geven aan het bepaalde in artikel 1, tweede lid, van de wet van 9 juli 1971. Het kan derhalve volstaan die paragraaf te stellen als volgt :

"§ 5. De totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken bedoeld in artikel 1, tweede lid, van de wet van 9 juli 1971, moet ten minste 80 % bedragen van de verkoopprijs van het onroerend goed waarvan de eigendom wordt overgedragen en moet hoger zijn dan 750.000 frank".

Artikel 4.

De aan het eerste lid van artikel 2, § 2, van het koninklijk besluit toe te voegen bepaling kan in de Nederlandse tekst anders worden gelezen dan in de Franse tekst. Daarenboven ware de beoogde wijziging eenvoudiger doorgevoerd door in artikel 2, § 2, eerste lid van het koninklijk besluit, te schrijven : "De bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw of van de verbouwde of uitgebreide gedeelten ervan, geldt echter als vermoeden ... (voorts zoals in de

bestaande tekst)". Zo het betrokken lid in die zin wordt aangepast, wordt de in artikel 4 ontworpen aanvulling uiteraard zonder voorwerp.

Artikel 5.

De redactie van het in artikel 3 van het koninklijk besluit te voegen lid, kan als volgt worden vereenvoudigd :

"Wanneer de overeenkomst onder een opschortende voorwaarde is gesloten, begint de termijn van dertig dagen te lopen vanaf de dag waarop de verkoper of de aannemer kennis heeft van het vervuld zijn van die voorwaarde".

Artikel 6.

In verband met de in het nieuwe artikel 4, eerste lid, van het koninklijk besluit opgenomen opsomming van instellingen die zich hoofdelijk borg kunnen stellen voor de verkoper of de aannemer, zal men opmerken dat in die opsomming niet van de verzekeringsondernemingen melding wordt gemaakt.

Nog wat die opsomming betreft, zal men de erin opgenomen instellingen moeten vermelden met inachtneming van de op hen van toepassing zijnde reglementering. Hiermee rekening gehouden en in aansluiting op de terminologie van artikel 12, tweede lid, van de wet van 9 juli 1971, wordt voor het nieuwe artikel 4, eerste lid, van het koninklijk besluit, de volgende redactie in overweging gegeven :

"De waarborg bedoeld in artikel 12, tweede lid, van dezelfde wet, wordt verstrekt bij wege van een hoofdelijke borgstelling waarbij een kredietinstelling als bedoeld in de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, of een hypotheekonderneming als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, zich ertoe verbindt, bij ingebreke blijven van de verkoper of de aannemer, aan de koper of de opdrachtgever de sommen te betalen die nodig zijn voor de voltooiing van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding".

Artikel 7.

In de aan artikel 4, derde lid, van het koninklijk besluit toe te voegen bepaling wordt zowel van de "aannemingsovereenkomst" als van het "aannemingskontrakt" melding gemaakt. In de Franse tekst stemmen die beide termen overeen met de term "contrat d'entreprise". Het verdient aanbeveling die eenvormigheid ook in de Nederlandse tekst aan te houden en, gelet op de terminologie in artikel 4, derde lid, van het koninklijk besluit, de term "aannemingsovereenkomst" te hanteren.

Voor het overige stelle men de betrokken bepaling, naar analogie met het nieuwe lid van artikel 3 van het koninklijk besluit (artikel 5 van het ontwerp), beter als volgt :

"Wanneer de aannemingsovereenkomst onder een opschortende voorwaarde is gesloten, begint de termijn van dertig dagen te lopen vanaf de dag waarop de aannemer kennis heeft van het vervuld zijn van die voorwaarde".

Slotopmerkingen.

1. Er wordt in geen bijzondere bepaling van inwerkingtreding van het ontworpen besluit voorzien. Daar het ontwerp de uitvoering beoogt van de wijzigingen die door de wet van 3 mei 1993 in de wet van 9 juli 1971 zijn aangebracht en die wijzigingen pas op 1 oktober 1993 in werking treden (zie artikel 7 van de wet van 3 mei 1993), kan het besluit in ontwerp niet vóór die datum in werking treden. Het lijkt logisch de inwerkingtreding van het besluit af te stemmen op die van de wet van 3 mei 1993 en het ontwerp met een bepaling van inwerkingtreding aan te vullen, luidend als volgt :

"Artikel (...).-
Dit besluit is van toepassing op de overeenkomsten gesloten vanaf 1 oktober 1993".

2. Het ontwerp moet worden aangevuld met een bepaling houdende aanwijzing van de Minister die met de uitvoering van het besluit is belast.

I. OBSERVATION PRELIMINAIRE.

Les modifications que l'arrêté en projet entend apporter à l'arrêté royal du 21 octobre 1971, ont notamment pour objet de mettre en oeuvre l'article 1er de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction. Il est recommandé, dès lors, de faire figurer, au début du projet, un article dans lequel l'intitulé de l'arrêté royal concerné - qui fait uniquement état de l'exécution des articles 7, 8 et 12 de la loi du 9 juillet 1971 - serait adapté. Cet article pourrait être rédigé comme suit :

"Article (1er).-

L'intitulé de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution des articles 7, 8 et 12 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, est remplacé par l'intitulé suivant :

"Arrêté royal portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction"".

Si cette suggestion est retenue, il importera de modifier la numérotation des articles du projet.

II. OBSERVATIONS PARTICULIERES.

Préambule.

Il conviendrait de compléter le premier alinéa du préambule par les mots "notamment les articles 1er, 7, 8 et 12;".

Il y aurait lieu de rédiger le deuxième alinéa du préambule comme suit :

"Vu l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution des articles 7, 8 et 12 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction;".

Article 1er.

Si la suggestion formulée dans le présent avis, sous la forme d'une observation préliminaire, est retenue, il faudrait écrire, dans la phrase liminaire de l'article 1er - qui deviendrait dans ce cas l'article 2 - : "Dans l'article 1er, § 1er, du même arrêté, les alinéas 1er et 2 ...". Dans le cas contraire, il conviendrait de faire mention, dans la phrase liminaire de l'article 1er en projet, de l'intitulé de l'arrêté royal du 21 octobre 1971.

Article 2.

La dénomination du ministère qui est inscrite à l'article 1er, § 4, 1° nouveau, de l'arrêté royal du

21 octobre 1971, ne correspond pas à celle d'un ministère toujours existant. En outre, il faudra examiner si la référence à un pourcentage admis par un ministère déterminé peut encore être maintenue.

Article 3.

Le paragraphe ajouté à l'article 1er de l'arrêté royal du 21 octobre 1971, vise à mettre en oeuvre l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 9 juillet 1971. Il suffit, dès lors, de rédiger ce paragraphe comme suit :

"§ 5. Le prix total des travaux de transformation et d'agrandissement visés à l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 9 juillet 1971, doit s'élever à 80 % au moins du prix de vente de l'immeuble dont la propriété est transférée et doit excéder 750.000 francs".

Article 4.

L'ajout à l'alinéa 1er de l'article 2, § 2, de l'arrêté royal peut se comprendre différemment selon qu'il s'agit de la version française ou de la version néerlandaise. Pour le surplus, il serait plus simple d'apporter la modification envisagée en écrivant, à l'article 2, § 2, alinéa 1er de l'arrêté royal "Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage qui occupe ou qui utilise le bien ou les parties transformées ou agrandies de celui-ci, est présumé ... (la suite comme dans le texte existant)". Si l'alinéa concerné est adapté dans

ce sens, l'ajout envisagé à l'article 4 devient de toute évidence sans objet.

Article 5.

L'énoncé de l'alinéa ajouté à l'article 3 de l'arrêté royal, pourrait être simplifié comme suit :

"Lorsque la convention est conclue sous une condition suspensive, le délai de trente jours court à partir du jour où le vendeur ou l'entrepreneur a connaissance de la réalisation de cette condition".

Article 6.

En ce qui concerne l'énoncé, figurant à l'article 4, alinéa 1er nouveau, de l'arrêté royal, des établissements pouvant se rendre caution solidaire du vendeur ou de l'entrepreneur, il convient de noter qu'il n'est fait aucune mention des entreprises d'assurances.

Toujours en ce qui concerne cet énoncé, il faudra mentionner les établissements qui y figurent, dans le respect de la réglementation qui leur est applicable. Compte tenu de cette observation et conformément à la terminologie de l'article 12, alinéa 2, de la loi du 9 juillet 1971, il est suggéré de rédiger comme suit l'article 4, alinéa 1er nouveau, de l'arrêté royal :

"La garantie visée à l'article 12, alinéa 2, de la même loi, est donnée par voie de caution solidaire par laquelle un établissement de crédit au sens de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, ou une entreprise hypothécaire au sens de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, s'engage, si le vendeur ou l'entrepreneur demeure en défaut, à payer à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage les sommes nécessaires à l'achèvement de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'agrandissement".

Article 7.

L'ajout à l'article 4, alinéa 3, de l'arrêté royal, fait usage de l'expression "contrat d'entreprise". La version néerlandaise fait état indifféremment du terme "aannemingsovereenkomst" et du terme "aannemingskontrakt". Il est recommandé de conserver cette uniformité dans le texte néerlandais également et, eu égard à la terminologie de l'article 4, alinéa 3, de l'arrêté royal, d'employer le terme "aannemingsovereenkomst".

Pour le surplus, mieux vaudrait, par analogie avec le nouvel alinéa de l'article 3 de l'arrêté royal (article 5 du projet), rédiger la disposition concernée comme suit :

"Lorsque le contrat d'entreprise est conclu sous une condition suspensive, le délai de trente jours court à partir du jour où l'entrepreneur à connaissance de la réalisation de cette condition".

Observations finales.

1. Aucune disposition particulière ne fixe l'entrée en vigueur de l'arrêté en projet. Le projet visant à mettre en oeuvre les modifications que la loi du 3 mai 1993 apporte à la loi du 9 juillet 1971 et ces modifications n'entrant en vigueur que ler octobre 1993 (voir l'article 7 de la loi du 3 mai 1993), l'arrêté en projet ne saurait entrer en vigueur avant cette date. Il paraît logique d'aligner l'entrée en vigueur de l'arrêté sur celle de la loi du 3 mai 1993 et de compléter le projet par une disposition d'entrée en vigueur rédigée comme suit :

"Article (...).-

Le présent arrêté s'applique aux conventions conclues à partir du 1er octobre 1993".

2. Il y a lieu de compléter le projet par une disposition désignant le Ministre qui est chargé de l'exécution de l'arrêté.

De kamer was samengesteld uit		La chambre était composée de
de Heer Monsieur :	H. COREMANS,	kamervoorzitter, président de chambre,
Mevrouw Madame :	S. VANDERHAEGEN,	
de Heer Monsieur :	M. VAN DAMME,	staatsraden, conseillers d'Etat,
de Heren Messieurs :	G. SCHRANS, E. WYMEERSCH,	assessoren van de afdeling wetgeving, assesseurs de la section de législation,
Mevrouw Madame :	A. BECKERS,	griffier, greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van Mevr. S. VANDERHAEGEN.

Het verslag werd uitgebracht door Mevr. J. DE KOSTER-MANNENS, eerste auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. G. VAN HAEGENDOREN, referendaris.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de Mme S. VANDERHAEGEN.

Le rapport a été présenté par Mme J. DE KOSTER-MANNENS, premier auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. G. VAN HAEGENDOREN, référendaire.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

A. BECKERS.

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

H. COREMANS.