KONINKRIJK BELGIE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 27e maart 1969 door de Minister van het Gezin en van de Huisvesting verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "waarbij de bescherming van de verkrijgers van volkswoningen of daarmee gelijkgestelde woningen wordt geregeld", heeft de 4e april 1969 het volgend advies gegeven :

ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Ministre de la Famille et du Logement, le 27 mars 1969, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "organisant la protection des acquereurs d'habitations sociales ou d'habitations y assimilées", a donné le 4 avril 1969 l'avis suivant :

Het ontwerp heeft uitsluitend betrekking op de overeenkomsten waarbij een persoon "zich de eigendom of medeëigendom aanschaft van een gebouw of een gedeelte van gebouw dat op te richten of in aanbouw is" (artikel 1). Het betreft aldus noch de aankoop van reeds gebouwde appartementen of huizen, noch het bouwen van een woning door een eigenaar op zijn eigen grond.

Het ontwerp geeft geen nadere verduidelijking over wat onder "huis" en "flatwoning" dient te worden verstaan. Dit kan moeilijkheden doen ontstaan in verband met de toepassing van de bepalingen van het ontwerp die op dit onderscheid betrekking hebben.

Aangezien de door de wetten van 20 maart 1951 en 28 december 1964 gewijzigde bepalingen van de wet van 29 mei 1948 naderhand werden vervangen, is de verwijzing naar die wetten overbodig geworden. Die verwijzing dient in de aanhef en in artikel 1 te worden weggelaten.

Vermits het ontwerp is voorafgegaan door een verslag aan de Koning, zijn de consideransen overbodig.

*
* *

Artikel 3 van het ontwerp is slechts toepasselijk op de overeenkomsten met betrekking tot de verkrijging van flatwoningen, terwijl de voorschriften van de artikelen 4 tot 6 in het algemeen van toepassing zijn, wat alle overeenkomsten betreft (artikel 7).

.../...

Om de rangschikking en het toepassingsgebied van de bepalingen van het ontwerp duidelijker te maken, wordt voorgesteld dit ontwerp in vijf hoofdstukken te verdelen :

HOOFDSTUK I.- WERKINGSSFEER.

Artikelen 1 en 2.

HOOFDSTUK II. - VOORWAARDEN VAN TOEPASSING OP ALLE OVEREENKOMSTEN.

Artikelen 4, 5 en 6 die respectievelijk artikelen 3, 4 en 5 worden.

In verband met deze wijziging dient men :

1° de tekst van artikel 5 (4) in te leiden als volgt : "De bij artikel 1 beoogde overeenkomst moet : ...";

2° in artikel 5 a (4 a) de woorden "van de bij artikel 3 beoogde voordelen" door de woorden "van de bij artikel 1 beoogde voordelen" te vervangen ;

3° in artikel 5 d (4 d) de woorden "en in voorkomend geval" tussen het woord "architekt" en de woorden "de basisakte" in te voegen ;

4° in artikel 5 e (4 e) het woord "flatwoning" door het woord "woning" te vervangen.

Ten slotte verdient het aanbeveling artikel 5 k, laatste lid, te stellen als volgt : "Voor de toepassing van deze bepalingen wordt het woord "bestuur" geacht te duiden op de verkrijger of de bouwheer".

.../...

HOOFDSTUK III. VOORWAARDEN VAN TOEPASSING OP DE OVEREEN KOMSTEN MET BETREKKING TOT DE VERKRIJGING VAN FLATWONINGEN.

Artikel 3 dat artikel 6 wordt.

De inleidende volzin van dit artikel moet worden geschreven als volgt :

"Artikel 6.-

Iedere aanvraag tot het bekomen van de in artikel 1 beoogde voordelen, met betrekking tot de verkrijging van een op te richten of in aanbouw zijnde flatwoning, moet vergezeld gaan van ...".

HOOFDSTUK IV. VOORWAARDEN VAN TOEPASSING OP DE OVEREENKOMSTEN MET BETREKKING TOT DE VERKRIJGING VAN HUIZEN.

Artikel 7.

De inleidende volzin van dit artikel schrijve men als volgt :

"Artikel 7.-

Iedere aanvraag tot het bekomen van de in artikel 1 beoogde voordelen, met betrekking tot de verkrijging van een op te richten of in aanbouw zijnde huis, moet vergezeld gaan van ...".

HOOFDSTUK V. - SLOTBEPALINGEN.

Artikelen 8 en 9.

Om de bepalingen van het ontwerp met artikel 5 van de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten te doen overeenstemmen, dienen ten slotte in de

.../...

artikelen 5 d (4 d) en 7 de woorden "een (of meer) bij de orde (der architekten) ingeschreven architekt(en)" te worden vervangen door de woorden "een of meer architekten die gemachtigd is zijn dit beroep in België uit te oefenen".

De verwijzingen in artikel 4 naar de besluitwet van 3 februari 1947 en in artikel 5, k, naar het ministerieel besluit van 14 oktober 1964, moeten vanzelfsprekend zo begrepen worden dat de aldus bedoelde teksten toepassing zullen vinden met inachtneming van de wijzigingen die zij op het tijdstip van die toepassing zullen hebben ondergaan.

De datum van inwerkingtreding is in artikel 8 niet aangeduid. Vanzelfsprekend kan aan het koninklijk besluit geen terugwerkende kracht worden verleend.

Le projet vise uniquement les conventions par lesquelles une personne "acquiert la propriété ou la copropriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à construire ou en voie de construction" (article ler). Il ne s'applique donc ni à l'acquisition d'appartements ou de maisons déjà construits,ni à la construction qu'un propriétaire fait ériger sur un terrain lui appartenant.

Le projet ne précisant pas ce qu'il faut entendre par "maison" et par "appartement", l'application des dispositions du projet conçues en fonction de cette disposition risque de susciter des difficultés.

Etant donné que les dispositions de la loi du 29 mai 1948, modifiées une première fois par les lois du 20 mars 1951 et du 28 décembre 1964, ont ensuite été remplacées par d'autres dispositions, la référence à ces dernières lois s'avère superflue. Cette référence doit être omise dans le préambule et à l'article ler.

Le projet étant précédé d'un rapport au Roi, les considérants sont superflus.

*

* *

L'article 3 du projet n'est applicable qu'aux conventions relatives à l'acquisition d'appartements, tandis que les dispositions des articles 4 à 6 sont d'application générale, quel que soit l'objet de la convention (article 7).

.../...

Afin de faire mieux ressortir l'ordonnance des dispositions du projet et d'indiquer leur champ d'application avec plus de netteté, il est proposé de diviser le texte en cinq chapitres :

CHAPITRE Ier. - CHAMP D'APPLICATION.

Articles 1er et 2.

CHAPITRE II. - CONDITIONS APPLICABLES A TOUTES LES CONVENTIONS.

Articles 4, 5 et 6, lesquels deviennent respectivement les articles 3, 4 et 5.

En raison de cette modification, il convient :

1° de faire débuter le texte de l'article 5 (4) comme suit: "La convention visée à l'article 1er doit ... ";

2° à l'article 5 a (4 a) de remplacer les mots "visés à l'article 3" par les mots "visés à l'article 1er";

3° à l'article 5 d (4 d), d'insérer entre les mots "l'Ordre" et les mots "l'acte de base" les mots "le cas échéant";

4° à l'article 5 e (4 e), de remplacer le mot "appartement" par le mot "habitation".

Enfin, il serait souhaitable de rédiger l'article 5, k, dernier alinéa, comme suit : "Pour l'application de ces dispositions, le mot "administration" est censé viser l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage".

.../...

CHAPITRE III. - CONDITIONS APPLICABLES AUX CONVENTIONS RELATIVES A L'ACQUISITION D'APPARTEMENTS.

Article 3, lequel devient l'article 6.

Le début de cet article devrait être rédigé ainsi qu'il suit :

"Article 6.-

Toute demande en obtention des avantages visés à l'article 1er, relative à l'acquisition d'un appartement à construire ou en voie de construction, doit être accompagnée de ... ".

CHAPITRE IV.- CONDITIONS APPLICABLES AUX CONVENTIONS RELATIVES A L'ACQUISITION DE MAISONS.

Article 7.

Le début de cet article gagnerait à être rédigé ainsi qu'il suit :

"Article 7.-

Toute demande en obtention des avantages visés à l'article 1er, relative à l'acquisition d'une maison à construire ou en voie de construction, doit être accompagnée de ... ".

CHAPITRE V. - DISPOSITIONS FINALES.

Articles 8 et 9.

Afin d'assurer la concordance des dispositions du projet avec l'article 5 de la loi du 26 juin 1963

.../...

créant un Ordre des architectes, il y a lieu, aux articles 5 d (4 d) et 7, de remplacer les mots "un (ou plusieurs) architecte (s) inscrit (s) au tableau de l'Ordre" par les mots "un ou plusieurs architectes autorisés à exercer cette profession en Belgique".

La référence que les articles 4 et 5, k, font respectivement à l'arrêté-loi du 3 février 1947 et à l'arrêté ministériel du 14 octobre 1964 doit, de toute évidence, s'interpréter en ce sens que les textes visés seront appliqués en la matière en tenant compte des modifications qu'ils auront subies au moment de cette application.

L'article 8 laisse en blanc la date d'entrée en vigueur du projet. Il va sans dire que l'arrêté royal en projet ne peut être assorti d'effet rétroactif.

De kamer was samengesteld uit

de Heren : F. LEPAGE, voorzitter van de Raad van State,
Messieurs : président du Conseil d'Etat,

Ch. SMOLDERS, staatsraden,
G. BAETEMAN, conseillers d'Etat,

J. DE MEYER, bijzitters van de afdeling wetgeving,
W. VEROUGSTRAETE, assessoren de la section de législation,

M. JACQUEMIJN, adjunct-griffier, griffier
greffier adjoint, greffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. F. LEPAGE.

Het verslag werd uitgebracht door de H. J. HOEFFLER, substituut-auditeur-generaal.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. F. LEPAGE.

Le rapport a été présenté par M. J. HOEFFLER, substitut de l'auditeur général.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

(get.) M. JACQUEMIJN.

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

(get.) F. LEPAGE.