KONINKRIJK BELGIE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, de 8e mei 1970 door de Minister van het Gezin en van de Huisvesting verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen", heeft de 28e mei 1970 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 8 mai 1970, d'une demande d'avis sur un projet de loi "réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction", a donné le 28 mai 1970 l'avis suivant :

Het ontwerp van wet heeft de bescherming op het oog van de aspirant-eigenaars van een voor huisvesting bestemd huis of appartement in het stadium vóór of tijdens het bouwen, in geval van hen stortingen worden vereist vóór de voltooiing. Het strekt ertoe dienaangaande een algemene reglementering in te voeren die het ganse terrein van de appartements- en woningbouw op initiatief van de privé-sector bestrijkt. In dit opzicht bedoelt het ontwerp verder de lijn door te trekken die reeds werd bepaald door hèt koninklijk besluit van 1 juli 1969 waarbij de bescherming van diegenen die volkswoningen of daarmee gelijkgestelde woningen verkrijgen of bouwen, wordt geregeld.

Ofschoon in de tekst van het ontwerp de term "promotor" niet voorkomt, hebben verscheidene problemen, die door het ontwerp worden behandeld, in ruime mate betrekking op de verrichtingen van de zogenaamde "bouwpromotor", die doorgaans ten opzichte van de aspirant-eigenaar de verbintenis aangaat het nodige te doen voor het regelen van heel wat problemen en formaliteiten en het afsluiten van een reeks contracten. Tegen de schadelijke gevolgen van de mislukking of het ontduiken van de aansprakelijkheid vanwege de promotor bedoelt het ontwerp de aspirant-eigenaar te beschermen.

*
* *

Bij de lezing van het ontwerp, dat de bescherming van de aspirant-eigenaar op het oog heeft en dat dan ook een reeks maatregelen in die zin voorschrijft, is het de Raad van State opgevallen dat evenwel geen bepalingen zijn ontworpen die ertoe strekken een toezicht op de uitvoering van de bouwwerken te waarborgen.

*
* *

.../...

Voorts vestigt de Raad van State de aandacht erop dat commentaar op de artikelen in de memorie van toelichting soms gemis van overeenstemming vertoont met de tekst van de artikelen of niet de adequate termen gebruikt, in die zin dat de memorie van toelichting aan de tekst een andere draagwijdte geeft dan uit de ontworpen bepaling kan worden afgeleid. Op sommige plaatsen is er bovendien gebrek van overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst.

Zo brenge men onder meer de volgende wijzigingen aan de commentaar op de artikelen :

- artikel 4, men leze : "... de rechten van de verkoper op de grond en niet enkel zijn eigendomsrechten...";
- artikel 10, tweede lid, Nederlandse tekst, men leze : "... alsmede het deponeren van fondsen op een rekening, tenware die op naam van de bewaargever wordt geopend ...";
- artikel 13, tweede lid, in fine : "is bindend" vervangen door "geldt als dwingend recht" ;
- artikel 13, vijfde lid, Nederlandse tekst : het woord "bekrachtigd" vervangen door "gesanctioneerd".

*
* *

Artikel 1 van het ontwerp bepaalt allereerst dat de wet toepasselijk is op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen ..... Hiermede zijn dus bedoeld de overeenkomsten waardoor de eigendom van een zodanig onroerend goed wordt verworven. Deze verwerving geschiedt door middel van de koopovereenkomst, door het bouwen, het doen bouwen of het verschaffen.

.../...

De koopovereenkomst en het bouwen, dat betrekking heeft op de overeenkomst van huur van werk en diensten ingevolge bestekken en aannemingen, en het doen bouwen, dat betrekking heeft op contracten door tussenpersonen, zijn niet alleen juridisch bepaald, maar vormen ook op zichzelf duidelijke en derhalve bruikbare begrippen. De term "verschaffen", integendeel, dekt geen wel bepaald juridisch begrip, is niet gebruikelijk in de rechtstaal terzake en heeft geen duidelijk omschreven inhoud. Over de bedoeling van de Regering inzake de betekenis van dit woord kan wellicht de volgende passus uit de algemene memorie van toelichting, die handelt over de rol van de promotor bij de "kant-en-klaar"bouw, enige aanwijzing brengen :

"... Steeds meer doet de kandidaat-eigenaar beroep op een persoon, promotor genoemd, die zich verbindt een afgewerkte - een "kant-en-klaar"-woning te zullen bouwen, te laten bouwen of te verschaffen, tegen een prijs die over 't algemeen globaal en forfaitair wordt bepaald. Ofwel is de promotor terzelfdertijd de aannemer, ofwel laat hij de werken uitvoeren door aannemers van zijn keuze, of nog beperkt hij er zich toe zijn diensten aan te bieden in zijn hoedanigheid van organisator of van raadgever bij het indienen van de leningsaanvragen, de bouwvergunning, het coördineren van de werken en het verdelen van de bedragen onder de verschillende aannemers ...".

Alles wijst erop dat "verschaffen" als een zeer ruime en overkoepelende term moet worden aangemerkt, waaronder niet alleen het doen bouwen, maar ook nog een geheel van andere tot hetzelfde doel strekkende verrichtingen zijn vervat. Als een geheel van zodanige verrichtingen vermeldt de hiervoren geciteerde passus de volgende vier diensten als organisator of raadgever :

.../...

1° bij het indienen van de leningsaanvraag ;
2° bij het verkrijgen van de bouwvergunning ;
3° bij het coördineren van de werken ;
4° bij het verdelen van de bedragen onder de aannemers.

Deze opsomming zou wellicht nog kunnen worden aangevuld door andere soortgelijke verrichtingen, die hetzelfde doel op het oog hebben, daar voorts uit de memorie van toelichting blijkt dat de bouw, inzonderheid van een woningcomplex, "een ingewikkelde verrichting is, die talrijke formaliteiten en het sluiten van verschillende overeenkomsten vereist", hetgeen precies aanleiding heeft gegeven tot de beroepsactiviteit van de zogenaamde "promotor".

De wet behoort duidelijk te bepalen welk geheel van verrichtingen moet worden gesteld opdat men zou worden geacht een onroerend goed te "verschaffen". Daarvoor blijken in aanmerking te kunnen komen de in de memorie van toelichting aangehaalde voorbeelden en wellicht nog andere handelingen. In dit opzicht moet voor ogen worden gehouden dat de door het ontwerp bedoelde tussenpersonen, als organisator of raadgever, het verloop van het bouwproces en de voorafgaande verrichtingen op zodanige wijze beïnvloeden dat zij meestal feitelijk de leiding ervan in handen hebben. Deze feitelijke invloed van de tussenpersonen in de gang van zaken moet ook de maat aangeven van hun aansprakelijkheid.

.../...

Mede gelet op de bedoeling van de Regering, die tijdens het onderzoek van het ontwerp is tot uiting gekomen, is de Raad van State dan ook van mening dat het aanbeveling verdient de bepaling van het begrip "verschaffen" in de wet op te nemen. De aan dit probleem verbonden gevolgen zijn te ernstig om in dit opzicht onduidelijkheid en onzekerheid te laten bestaan.

Met inachtneming van deze beschouwingen beveelt de Raad van State voor artikel 1, eerste lid, de volgende tekst aan :

"Artikel 1.-

Deze wet is toepasselijk op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen of te doen bouwen, alsmede op iedere overeenkomst waarbij aan de organisator of aan de raadgever een zodanige invloed wordt gegeven dat hij moet worden geacht gehouden te zijn zulk een onroerend goed voor rekening van een ander te doen bouwen, mits ...".

In artikel 1, eerste lid, vervange men voorts de term "bewoning" door "huisvesting".

Het tweede lid van artikel 1 geeft de Koning wel een belangrijke opdracht, die enigszins het begrip van de uitvoering van de wet te buiten gaat. Zonder de uitvoering van deze opdracht zal de wet niet alleen niet kunnen worden uitgevoerd, maar zal zij niet volledig zijn.

..../...

Bovendien kan ook de vraag rijzen of het wel wenselijk is dat in elke afzonderlijke wet de bepaling van begrippen als "huis","appartement" en "voltooiing" speciaal moeten worden opgenomen en of die begripsbepaling integendeel niet tot de taak van de rechtspraak behoort.

De techniek, die erin bestaat de inhoud van sommige vrij gebruikelijke begrippen in een wets- of verordeningsbepaling te omschrijven, mag alleszins niet leiden tot een overdreven ingewikkeld stelsel dat, in plaats van moeilijkheden af te wenden, er nieuwe doet rijzen bij de toepassing ten gevolge van een uiteenlopende terminologie.

De Raad van State geeft de voorkeur aan het standpunt dat terzake de bepaling van de begrippen "huis", "appartement" en "voltooiing van het gebouw" zou overlaten aan de rechtspraak.

*

* *

Artikel 2, 2°, late men, in overeenstemming met 1°, aanvangen als volgt :

"2° op de overeenkomsten bedoeld in artikel 1 afgesloten door de koper ...".

De laatste volzin van dit artikel, die tot het 2° behoort, moet duidelijkheidshalve daarbij aansluiten. Men plaatse dus een kommapunt na "vervreemden" en vervolge met "iedere overeenkomst...". De in bedoelde volzin gebruikte term "geacht" sluit het tegenbewijs uit. Mocht de bedoeling anders zijn, dan ware het woord "vermoed" op zijn plaats.

*

* *

.../...

Artikel 3 heeft als gevolg dat al de bij de in artikel 1 bedoelde overeenkomsten betrokken personen onder toepassing vallen van het koop- of het aannemingscontract. In het kader van bedoelde overeenkomsten blijkt dus feitelijk geen lastgeving meer mogelijk te zijn. In dit opzicht rijst dan ook de vraag of het niet verkieslijk ware de principes van gemeen recht inzake lastgeving te handhaven en de gedragingen van de lasthebber, die door het ontwerp worden bedoeld, op een eigen aangepaste manier te sanctioneren.

*
* *

Het tweede lid van artikel 5 regelt de overgang van het risico bedoeld in de bepalingen van de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek.

Ter verduidelijking wijzige men de aanvang van het tweede lid van artikel 5 als volgt :

"Zowel in geval van een verkoop als van een aannemingscontract kan echter het risico ... niet overgaan ...".

In de Nederlandse tekst van het tweede lid voege men, in overeenstemming met de Franse tekst, ook de term "voorlopig" in vóór het tweede maal gebruikte woord "oplevering".

Aan het einde van dit artikel leze men "voor privatief gebruik".

*
* *

.../...

Artikel 6 handelt over de gelijkstelling van de verkoper met de architect en de aannemer inzake de tienjaarlijkse aansprakelijkheid voor de gebreken in de bouw.

In de Nederlandse tekst van het tweede lid van artikel 6 vervange men, ter overeenstemming met de Franse tekst, het woord "aansprakelijkheid" door "vrijwaring".

Het derde lid behoort tot de gedachtengang van het tweede en zou derhalve beter erbij aansluiten en als volgt worden gesteld : "... De rechtsvordering kan echter enkel tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld".

Ter wille van de overeenstemming met de Franse tekst voege men in de Nederlandse tekst van het laatste lid, tussen de woorden "de" en "na", de volgende woorden in : "gemeenschappelijke gedeelten van de ".

De aanvang van de Franse tekst van dit laatste lid stelle men, duidelijkheidshalve, als volgt : "Si, dans un immeuble collectif, un des appartements a été vendu ...".

*

* *

Uit artikel 7, dat een opsomming geeft van de verscheidene punten die de in artikel 1 bedoelde overeenkomsten moeten bevatten, zou impliciet kunnen blijken dat deze overeenkomsten pas tot stand komen wanneer een geschrift werd opgemaakt.

.../...

Men kan zich afvragen of hiermede een afwijking is bedoeld van het algemeen principe van het consensueel contract en of het derhalve de bedoeling is dat de in artikel 1 genoemde koop- en aannemingscontracten in het vervolg niet meer zullen worden aangemerkt als consensuele contracten en dus formele contracten worden, met dien verstande dat zij onder de vorm van een geschrift tot stand komen. Het antwoord op deze vraag wordt blijkbaar door artikel 13, tweede en derde lid, geleverd, dat de niet-nakoming van artikel 7 sanctioneert door een relatieve nietigheid ten voordele van de koper. Hieruit kan dus worden afgeleid dat de door het ontwerp bedoelde koop- en aannemingscontracten verder, in principe, als consensueel moeten worden aangemerkt.

Het ware wellicht nuttig de tekst van littera c ook beschikbaar te stellen ten behoeve van de zogenaamde horizontale complexen. Hiervoor wordt de volgende enigszins ruimer opgevatte versie in overweging gegeven :

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

In littera d vervange men in de Nederlandse tekst "akte van splitsing" door "basisakte".

In littera e schrappe men "daarvan". Ook behoort het tweede deel van deze littera bij het eerste aan te sluiten onmiddellijk na de kommapunt.

In littera f vervange men "dwangsommen" door "boeten".

.../...

Ook in littera g behoort het tweede lid bij het eerste aan te sluiten. Men stelle deze littera als volgt :

"g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt; de nadere regelen voor deze oplevering worden door de Koning vastgesteld".

*
* *

Het tweede lid van artikel 8 ware beter gesteld als volgt : "De Koning bepaalt de gevallen waarin de prijs kan worden herzien".

*
* *

Uit artikel 9 volgt duidelijk dat er twee opleveringen zijn : een voorlopige en een eindoplevering. Beide zijn verplicht; zij moeten - zo volgens de commentaar op de artikelen als volgens de uitleg van de gemachtigde van de Minister - schriftelijk worden vastgesteld. Indien beide verplicht zijn, moeten zij ook noodzakelijk gevolgen kunnen hebben. Deze redenering kan echter bezwaarlijk worden overeengebracht met de passus uit de commentaar op de artikelen waaruit blijkt dat inzake de juridische gevolgen van de voorlopige oplevering de contractuele vrijheid van de partijen volledig blijft bestaan. Op grond van deze commentaar, die weliswaar niet in de ontworpen tekst doorkomt, zou de voorlopige oplevering volledig kunnen worden uitgehold.

Naar de vorm zou artikel 9 beter als volgt worden gesteld :

.../...

"Artikel 9.-

De eindoplevering van het werk mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten alsmede de inrichting van de toegangen reeds heeft plaatsgehad.

De Koning bepaalt wat onder gemeenschappelijke gedeelten en onder toegangen moet worden verstaan".

*
* *

In het eerste lid van artikel 10 schrappe men de woorden "storting of" en vervange men "verlangen" door "eisen".

Het tweede en het derde lid kunnen samen tot één lid worden verwerkt en gesteld worden als volgt : "Indien bij het afsluiten van de overeenkomst een voorschot of handgeld wordt betaald, mag het bedrag ervan niet hoger zijn dan 10 respectievelijk 3 pct. van de totale prijs naargelang de overeenkomst al dan niet de grond omvat".

Zoals het vierde lid is gesteld, blijkt geen overeenstemming te bestaan tussen de ontworpen beperking van de vergoeding en de mogelijkheid tot een eventueel hogere schadeloosstelling. Uit het onderzoek blijkt dat het hier gaat om een aankoopbelofte, waarin een strafbeding voorkomt ten laste van de koper of opdrachtgever voor het geval de overeenkomst niet wordt afgesloten.

.../...

Onder de gegeven omstandigheden zou derhalve voor het vierde lid de volgende tekst beter passen :

"Wanneer een belofte tot het aangaan van een overeenkomst als bedoeld in artikel 1 niet wordt gevolgd door het afsluiten ervan, kan de contractuele vergoeding ten laste van de koper of de opdrachtgever niet hoger zijn dan de in het tweede (en derde) lid bepaalde bedragen; de verkoper of de aannemer behoudt evenwel de mogelijkheid om hogere schadeloosstelling te vorderen voor werkelijk geleden schade". Op die wijze wordt eerderbedoeld gemis van overeenstemming opgeheven.

*
* *

In het laatste lid van artikel 12 is er geen overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst. De volgende Nederlandse tekst zou blijkbaar juister de bedoeling weergeven : "De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht".

Indien aan de Koning de opdracht wordt verleend de aard van de waarborg te bepalen, wordt het woord "financieel" in het tweede lid overbodig.

*
* *

.../...

Het in het tweede lid van artikel 13 gestelde alternatief met betrekking tot de nietigheid moet noodzakerlijkerwijze ten voordele van de belanghebbenden zijn bedoeld. Dat de belanghebbenden de keuze hebben moet evenwel blijken uit de tekst.

Men stelle derhalve het derde lid als volgt :

"De ene of de andere nietigheid kan naar keuze door de verkrijger of de opdrachtgever en alleen door hen worden aangevoerd vóór het verlijden van de autentieke akte of, indien het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de aanvang van de werken".

Een van de gevolgen van de in dit artikel ontworpen bepalingen is, zoals blijkt uit het laatste lid van de commentaar op artikel 13, dat "ingeval de verkoper of de aannemer, in plaats van een beding in te lassen dat strijdig is met de wet, zou verzuimen hierin een der vereiste bijzonderheden te vermelden, ... enkel de nietigverklaring van het geheel der overeenkomst (kan) aangevraagd worden". In dit opzicht rijst de vraag, of, met betrekking tot de in dit artikel bedoelde nietigheid, de rechten van de belanghebbenden wel voldoende zijn beschermd door het ontworpen stelsel en of geen bijkomende bescherming moet worden gezocht in de vordering tot rectificatie en aanvulling.

*
* *

In artikel 14 kunnen de woorden "of bij tussenpersoon" zonder bezwaar worden weggelaten.

*
* *

.../...

Artikel 15 bepaalt dat de Koning de datum vaststelt waarop alle of sommige bepalingen van deze wet in werking treden.

Bij het nagaan van het onderling verband van de verscheidene bestanddelen van het ontwerp blijkt een innige samenhang te bestaan tussen al de voorschriften, zodat de inwerkingtreding van één ervan ook deze van al de andere onderstelt. Ter zake komt een gedifferentieerde inwerkingtreding dan ook als niet wenselijk voor. Overigens is het zo dat, ingeval de wet die, in de regel, zelf de inwerkingtreding vastlegt, die zorg aan de Koning overlaat, een uiterste datum wordt bepaald waarop de wet volledig in werking treedt.

Le projet de loi tend à assurer la protection des candidats propriétaires d'une maison ou d'un appartement destinés à l'habitation, à un stade antérieur à la construction ou coïncidant avec celle-ci, dans le cas où des versements sont exigés de leur part avant l'achèvement.

Il tend à introduire en la matière une réglementation générale qui couvre tout le domaine de la construction d'appartements et de maisons résultant de l'initiative du secteur privé. A cet égard, le projet s'engage plus avant dans la voie tracée par l'arrêté royal du 1er juillet 1969 organisant la protection des personnes qui acquièrent ou qui construisent des habitations sociales ou des habitations y assimilées.

Bien que le terme de "promoteur" ne figure pas dans le texte du projet, différents problèmes que celui-ci aborde concernent pour une large part les opérations auxquelles se livre le "promoteur de construction", qui s'engage généralement envers le candidat propriétaire à résoudre pour lui bon nombre de questions, à accomplir des formalités et à conclure une série de contrats. Le projet entend protéger le candidat propriétaire contre le préjudice qu'il subirait si le promoteur venait à échouer ou à se soustraire à ses responsabilités.

*

* * .../...

A la lecture du projet qui se propose d'assurer de protéger le candidat propriétaire, et prescrit donc un certain nombre de mesures tendant à cette protection, le Conseil d'Etat a été frappé par l'absence de disposition garantissant une surveillance de l'exécution des travaux.

*

* *

Le Conseil d'Etat attire en outre l'attention sur le fait que le commentaire consacré aux articles dans l'exposé des motifs ne concorde pas toujours avec le texte des articles ou s'exprime parfois en termes inadéquats, en ce sens que l'exposé des motifs attribue parfois au texte une portée différente de celle qui se dégage de la disposition correspondante. De plus, à certains endroits il y a discordance entre le texte français et le texte néerlandais.

C'est ainsi notamment qu'il convient d'apporter au commentaire des articles les modifications suivantes :

- article 4, il faut lire : "... les droits du vendeur sur le sol et non pas seulement son droit de propriété ... ";
- article 10, alinéa 2, texte néerlandais, il faut lire : "... alsmede het deponeren van fondsen op een rekening, tenware die op naam van de bewaargever wordt geopend...";
- article 13, alinéa 2, in fine, texte néerlandais, remplacer "is bindend" par "geldt als dwingend recht";
- article 13, alinéa 5, texte néerlandais, remplacer le mot "bekrachtigd" par "gesanctioneerd".

*

* *

.../...

L'article 1er du projet dispose en premier lieu que la loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention par laquelle une personne s'oblige à construire, à faire construire ou à procurer un tel immeuble... Sont ainsi visées les conventions par lesquelles s'acquiert la propriété d'un tel immeuble. Cette acquisition s'opère par contrat de vente, en construisant, en faisant construire ou en procurant.

Le contrat de vente et la notion de construire, qui se rattache au contrat de louage d'ouvrage et d'industrie après devis ou marchés, et la notion de faire construire, qui se rattache aux contrats par intermédiaire, ne sont pas seulement juridiquement bien définis mais ils constituent des concepts précis en soi et, partant, judicieux. Le terme "procurer", en revanche, ne couvre pas un concept juridique bien déterminé, n'est pas courant dans le langage juridique et n'a pas une portée clairement définie. Le passage suivant de l'exposé général des motifs qui traite du rôle du promoteur dans la construction "clef sur porte" est susceptible d'apporter certains éclaircissements sur le sens que le Gouvernement entend donner à ce mot.

"... De plus en plus fréquemment le futur propriétaire recourt à une personne, appelée elle aussi promoteur, qui s'engage à construire, à faire construire ou à procurer une maison achevée, une maison "clef sur porte" moyennant un prix généralement global et forfaitaire. Ou bien le promoteur est en même temps entrepreneur, ou bien il fait exécuter les travaux par des

.../...

entrepreneurs de son choix, ou bien encore il se borne à offrir son intervention en qualité d'organisateur ou de conseiller pour introduire les demandes de prêt, d'autorisation de bâtir, pour coordonner les travaux et répartir les fonds entre les divers entrepreneurs...".

Tout semble indiquer que "procurer" doit être pris pour un terme très large et global qui couvre non seulement l'acte de faire construire mais aussi un ensemble d'autres opérations ayant le même but, ensemble dans lequel le passage susreproduit distingue les quatre services suivants accomplis à titre d'organisateur ou de conseiller :

1° lors de l'introduction de la demande de prêt;

2° en vue de l'obtention du permis de bâtir;

3° dans la coordination des travaux;

4° dans la répartition des fonds entre les entrepreneurs.

A cette énumération pourraient sans doute venir s'ajouter d'autres opérations similaires ayant le même objet, l'édification, plus particulièrement d'un ensemble immobilier, étant, selon l'exposé des motifs, une opération complexe, qui requiert l'accomplissement de nombreuses formalités et la conclusion de contrats divers, ce qui précisément est à l'origine de l'activité professionnelle du "promoteur".

La loi doit déterminer clairement l'ensemble des opérations qu'une personne doit nécessairement accomplir pour être censée "procurer" un bien immobilier. Semblent

.../...

pouvoir être retenues comme telles, les opérations citées en exemple dans l'exposé des motifs, et d'autres éventuellement. Il ne faut pas perdre de vue que les intermédiaires dont il est question dans le projet, jouent comme organisateur ou conseiller un rôle tel dans le processus de construction et les opérations préliminaires qu'ils en assument généralement la direction de fait. C'est à cette influence de fait des intermédiaires que se mesurera aussi le degré de leur responsabilité.

Compte tenu également des intentions du Gouvernement exprimées au cours de l'examen du projet, le Conseil d'Etat estime qu'il se recommande d'inscrire dans la loi la définition de la notion de "procurer". Les implications du problème sont trop sérieuses pour laisser subsister dans ce domaine de l'imprécision et de l'incertitude.

Partant de ces considérations le Conseil d'Etat propose pour l'article 1er, alinéa 1er, le texte suivant:

"Article 1er.-

La présente loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction, à toute convention portant engagement de construire ou de faire construire un tel immeuble ainsi qu'à toute convention attribuant à l'organisateur ou au conseiller une influence telle qu'il doit être tenu pour s'être engagé à faire construire un tel immeuble pour le compte d'autrui, lorsque ... ".

.../...

A l'article 1er, alinéa 1er, du texte néerlandais du projet il convient de remplacer le mot "bewoning" par "huisvesting".

L'alinéa 2 de l'article 1er confie au Roi une mission importante qui déborde quelque peu le cadre de l'exécution de la loi. Si, toutefois, cette mission n'était pas accomplie, la loi non seulement ne pourrait pas recevoir exécution, mais encore serait incomplète.

En outre, la question peut se poser s'il s'indique de reproduire spécialement dans chaque loi particulière la définition de notions comme "maison", "appartement" et "achèvement" et s'il n'appartient pas plutôt à la jurisprudence de définir celles-ci.

La technique qui consiste à préciser dans une disposition légale ou réglementaire le contenu de notions relativement courantes ne peut, de toute manière, conduire à l'élaboration d'un système compliqué à l'excès qui, au lieu d'éluder des difficultés, engendre des problèmes d'application nouveaux en raison de divergences de terminologie.

Les préférences du Conseil d'Etat vont, en la matière, à l'abandon à la jurisprudence du soin de définir les notions "maison", "appartement" et "achèvement de la construction".

*

* *

.../...

L'article 2, 2°, gagnerait à débuter, par analogie avec le 1°, ainsi qu'il suit :

"2° aux conventions visées à l'article 1er conclues par un acquéreur ... ".

La dernière phrase de cet article fait partie du 2°; par souci de clarté, il convient de l'y rattacher. Un point-virgule devrait donc être placé après "onéreux" et la disposition poursuivrait avec "toute convention ...". Le mot "censée" employé dans la phrase en question exclut la preuve contraire. Si l'intention était différente, il pourrait être opportunément remplacé par le mot "présumée".

*

* *

L'article 3 a pour conséquence de faire tomber toutes les personnes qui sont partie aux conventions visées à l'article 1er sous l'application du contrat de vente ou d'entreprise. Dans le cadre desdites conventions, le mandat semble donc en fait exclu. L'on peut se demander, dès lors, s'il ne serait pas préférable de maintenir les principes de droit commun du mandat et de sanctionner de façon appropriée les agissements du mandataire visés par le projet.

*

* *

.../...

L'alinéa 2 de l'article 5 règle le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil.

Par souci de clarté, il y aurait lieu de modifier le début de l'alinéa 2 de l'article 5 comme suit :

"Dans le cas tant de vente que d'un contrat d'entreprise, le transfert des risques ... ne peut s'opérer ... ".

Dans le texte néerlandais de l'alinéa 2, il s'indique d'insérer, par analogie avec le texte français, le mot "voorlopige" avant le mot "oplevering" là où il revient pour la deuxième fois.

A la fin de l'article, il convient d'écrire dans la version néerlandaise "voor privatief gebruik".

*

* *

L'article 6 assimile le vendeur à l'architecte et à l'entrepreneur du point de vue de la responsabilité décennale pour les vices de construction.

Par souci de concordance avec la version française, il importe, dans le texte néerlandais de l'alinéa 2 de l'article 6, de remplacer le mot "aansprakelijkheid" par le mot "vrijwaring".

.../...

L'alinéa 3 relève du même ordre d'idées que l'alinéa 2 et devrait dès lors s'y rattacher directement, dans la rédaction suivante : "... L'action ne peut toutefois être exercée que contre le vendeur originaire".

Toujours par souci de concordance avec la version française, il y a lieu d'insérer dans le texte néerlandais du dernier alinéa les mots "gemeenschappelijke gedeelten van de" entre le mot "de" et le mot "na".

Cet alinéa gagnerait du reste en clarté s'il débutait comme suit : "Si, dans un immeuble collectif, un des appartements a été vendu ... ".

*

* *

L'article 7, qui énumère les différents points à insérer dans les conventions visées à l'article 1er, semble impliquer que ces conventions ne se forment que lorsqu'il en a été établi un document écrit.

Entend-on par là déroger au principe général du contrat consensuel et faire en sorte que les contrats de vente et d'entreprise visés à l'article 1er ne soient plus considérés, à l'avenir, comme des contrats consensuels, pour devenir des contrats formels, étant entendu qu'ils se concluent sous la forme d'un document écrit ? L'article 13, alinéas 2 et 3, qui frappe de nullité relative, au profit de l'acquéreur, l'inobservation de l'article 7, semble fournir la réponse à cette question.

.../...

On peut, en effet, inférer de cette disposition que les contrats de vente et d'entreprise visés par le projet devront, comme par le passé, être considérés, en principe, comme des contrats consensuels.

Il serait sans doute utile que le texte du littera c puisse également s'appliquer dans le cas des complexes dits horizontaux. Il est suggéré, à cet effet, d'adopter la rédaction suivante, qui est un peu plus large :

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

Dans la version néerlandaise du littera d, il y a lieu de remplacer les mots "akte van splitsing" par le mot "basisakte".

Au littera e les mots "de ce prix" peuvent être omis. La seconde partie de cet alinéa devrait se rattacher à la première.

Dans la version néerlandaise du littera f, on substituera au mot "dwangsommen" le mot "boeten".

Au littera g, il y a lieu de rattacher l'alinéa 2 à l'alinéa 1er. Ce littera doit se lire comme suit :

"g) indiquer le mode de réception; les modalités de cette réception sont déterminées par le Roi".

*

* *

.../...

L'alinéa 2 de l'article 8 gagnerait à être rédigé comme suit : "Le Roi détermine les cas dans lesquels le prix peut être revisé".

*

* *

L'article 9 montre clairement qu'il y a deux réceptions : la réception provisoire et la réception définitive. Elles sont, l'une et l'autre, obligatoires. Suivant le commentaire des articles aussi bien que d'après les explications fournies par le fonctionnaire délégué, elles doivent être consignées par écrit. Le caractère obligatoire des deux réceptions suppose nécessairement qu'elles puissent avoir des effets. Or, ce raisonnement ne se concilie guère avec le passage du commentaire des articles selon lequel la liberté contractuelle des parties reste entière quant aux effets juridiques de la réception provisoire. Sur la foi de ce commentaire, dont il n'y a pas, il est vrai, d'écho dans le texte projeté, la réception provisoire pourrait être vidée entièrement de sa substance.

Sur le plan de la forme, l'article 9 gagnerait à être rédigé comme suit :

"Article 9.-

La réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes et à l'aménagement des accès.

Le Roi précise ce qu'il faut entendre par parties communes et par accès".

*

* *

.../...

A l'alinéa 1er de l'article 10, les mots "versement ou" peuvent être omis. Dans la version néerlandaise, on remplacera "verlangen" par "eisen".

Les alinéas 2 et 3 peuvent être fusionnés comme suit: "Si, lors de la conclusion du contrat, il est payé un acompte ou des arrhes, le montant de ceux-ci ne peut dépasser 10 p.c. ou 3 p.c., selon que le terrain soit compris ou non dans la convention".

L'alinéa 4 est rédigé en des termes qui ne rendent guère conciliables la limitation envisagée de l'indemnité et la possibilité de demander éventuellement une réparation plus importante. A l'analyse, il appert qu'il s'agit d'une promesse d'achat prévoyant une pénalité à charge de l'acquéreur ou du maître d'ouvrage pour le cas où la convention ne serait pas conclue.

Cela étant, l'alinéa 4 serait mieux rédigé comme suit :

"Lorsque la promesse d'une convention visée à l'article 1er n'est pas suivie de la conclusion de celle-ci, l'indemnité contractuelle à charge de l'acquéreur ou du maître d'ouvrage ne peut excéder les taux fixés à l'alinéa 2 (ou aux alinéas 2 et 3); le vendeur ou l'entrepreneur conserve toutefois la faculté de demander une réparation plus importante couvrant le préjudice réellement subi". L'incompatibilité signalée ci-dessus est ainsi éliminée.

*

* * .../...

A l'alinéa dernier de l'article 12, il y a discordance entre les versions néerlandaise et française. Le texte néerlandais suivant traduirait mieux l'intention exacte du Gouvernement : "De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht".

Si le Roi est autorisé à déterminer la nature de la garantie, il y a lieu d'omettre, à l'alinéa 2, le mot "financièrement.

*

* *

L'alternative prévue à l'alinéa 2 de l'article 13 en ce qui concerne la nullité ne saurait être conçue qu'en faveur des intéressés. Le texte doit toutefois faire ressortir que ceux-ci ont le choix.

Il est dès lors proposé de rédiger l'alinéa 3 comme suit :

"L'une ou l'autre de ces nullités peut, au choix, être invoquée par l'acquéreur ou par le maître d'ouvrage, à l'exclusion de toute autre personne, avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant le début des travaux".

Ainsi qu'il appert du dernier alinéa du commentaire relatif à l'article 13, celui-ci aura, notamment, pour conséquence que "si le vendeur ou l'entrepreneur, au lieu d'insérer une clause contraire à la loi, omettait

.../...

d'y mentionner une des précisions requises, seule la nullité de la convention tout entière pourra être demandée". Il est permis de se demander si le système envisagé est de nature, en ce qui concerne la nullité prévue par cet article, à assurer une protection suffisante des droits des intéressés et si une protection supplémentaire ne devrait être cherchée dans l'action en rectification et adjonction.

*

* *

A l'article 14, les mots "ou par personne interposée" peuvent être omis sans inconvénient.

*

* *

L'article 15 prévoit que le Roi fixera la date de mise en vigueur de toutes ou de certaines dispositions de la loi.

Analysant l'économie du projet, on constate que toutes ses dispositions sont intimement liées, au point que la mise en vigueur de l'une d'entre elles suppose celle de toutes les autres. Aussi paraît-il peu heureux de prévoir une mise en vigueur différenciée. Au demeurant, lorsque la loi, s'écartant de la règle générale, abandonne au Roi le soin de régler son entrée en vigueur, il est d'usage qu'elle fixe la date limite à laquelle elle devra sortir pleinement ses effets.

---

e kamer was samengesteld uit

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

H. BUCH, staatsraden,
H. ADRIAENS, conseillers d'Etat,

J. LIMPENS, bijzitters van de afdeling wetgeving,
W. VEROUGSTRAETE, assesseurs de la section de législation,

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

De overeenstemming tussen de ederlandse en de Franse tekst agezien onder toezicht van de F. LEPAGE.
Het verslag werd uitgebracht oor de H. R. VAN HAECKE, ubstituut-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. R. VAN HAECKE, substitut de l'auditeur général.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER, DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,

(get.) M. JACQUEMIJN. (get.) F. LEPAGE.