

## ROYAUME DE BELGIQUE

-----

## KONINKRIJK BELGIE

-----

## AVIS DU CONSEIL D'ETAT

-----

## ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

-----

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de l'Economie, le 4 février 1997, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas un mois, sur un projet de loi "relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé", a donné le 14 avril 1997 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 4 februari 1997 door de Minister van Economie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste een maand, van advies te dienen over een ontwerp van wet "betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen", heeft op 14 april 1997 het volgende advies gegeven :

## Examen du projet

### Observation préalable

Des explications fournies par les fonctionnaires délégués, le projet transpose, d'une part, la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers et contient, d'autre part, des dispositions tenant compte de l'évolution des techniques mises en oeuvre dans le cadre du "timesharing".

La directive précitée ne vise, selon eux, que la technique classique du "timesharing" se traduisant par l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou plusieurs biens immobiliers. Le projet entend également réglementer les contrats de type "formules à points". Il ressort du commentaire de l'article 2 du projet, que

"dans le cadre d'un système à points, l'acquéreur acquiert un droit d'utilisation pour une ou plusieurs semaines non pas d'un immeuble bien déterminé, mais bien une certaine quantité de points pour une valeur déterminée. Il utilise ensuite ces points comme monnaie d'échange pour choisir des séjours dont la valeur varie suivant le type et la taille du logement ainsi que sa situation, selon la période visée dans l'année, ou la durée du séjour."

De l'avis des fonctionnaires délégués, ce dernier type de contrat doit s'analyser comme un contrat ayant pour

.../...

objet la prestation d'un service se rapportant à un droit d'utilisation à temps partagé.

Interrogés sur la nature des services que doit fournir le vendeur à cette occasion, les fonctionnaires délégués ont reconnu qu'en réalité même le contrat de type "formule à points" a pour objet un droit d'utilisation à temps partiel d'un bien immobilier.

#### Observation générale

L'article 3.2 de la directive 94/47/CE du 26 octobre 1994 dont le projet entreprend la mise en oeuvre exige que les informations que le vendeur est obligé de communiquer à l'acquéreur fassent "partie intégrante" du contrat. Cette disposition tend à prévenir un comportement déloyal de la part du vendeur; elle cherche à le contraindre à respecter tout ce qu'il aurait pu présenter à l'acquéreur comme des avantages que procure un contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

Le plus sûr moyen pour que la loi en projet réalise cet objectif est d'imposer au vendeur l'obligation de procurer à l'acquéreur un document écrit où figureront tous les éléments prévus à l'article 4 et à l'annexe de la directive. Par la remise de ce document, le vendeur sera considéré comme ayant fait à l'acquéreur une offre de contrat. L'acquéreur n'aura plus ensuite qu'à accepter cette

.../...

offre ou à suspendre son acceptation à tels changement ou ajout qui lui conviendraient.

Le législateur belge a déjà recouru à une telle méthode dans la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation. Il s'agissait alors, comme il s'agit maintenant, de protéger une partie considérée comme faible contre le risque auquel pourraient l'exposer les manoeuvres d'un professionnel mal intentionné.

Les fonctionnaires délégués ont marqué leur accord pour que le projet adopte cette méthode en vue de réaliser l'objectif de protection de l'acquéreur poursuivi par l'article 3.2. de la directive.

Il convient que le projet distingue soigneusement dans le plan même de la loi ce qui concerne la publicité de ce qui concerne le contrat. Il convient ensuite de séparer parmi les règles ayant trait au contrat, celles dont l'objet est l'offre de celles relatives à l'acceptation de cette offre qui mène à la conclusion du contrat.

Le plan et les textes suivants sont proposés :

#### Chapitre Premier - Dispositions préliminaires

Ce chapitre comprendrait les articles 1er, 2 et 3 du projet.

.../...

## Chapitre II - De la publicité

Ce chapitre comprendrait un nouvel article 4, inspiré des paragraphes 3 et 4 de l'article 6 du projet ainsi que du 13º de l'article 5 du projet.

## Chapitre III - Du contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé

Ce chapitre comprendrait une première section, intitulée "De l'offre", groupant les articles 5 et 6, §§ 1er et 2, du projet ainsi qu'une deuxième section, intitulée "De la conclusion du contrat", englobant les articles 7, 9, 10, 11 et 12 du projet.

## Chapitre IV - Des sanctions

Ce chapitre comprendrait l'article 4 du projet ainsi que les articles 13 et 14.

## Chapitre V - De la recherche et de la constatation des infractions

Ce chapitre comprendrait les articles 15, 16 et 17 du projet.

.../...

## Chapitre VI - Des dispositions finales

Ce chapitre comprendrait les articles 18 et 19 du projet.

\*  
\*                      \*

## Observations particulières

Les dispositions du projet appellent les observations suivantes :

### Chapitre 1er

La division d'une loi en chapitres doit se faire en évitant que certains articles échappent à cette division.

Des dispositions rangées dans le chapitre 1er, seule celle de l'article 3 concerne le champ d'application de la loi. Mieux vaut donc intituler ce chapitre : Dispositions préliminaires.

### Article 1er

L'article 1er, alinéa 1er, du projet, précise que la procédure bicamérale incomplète visée à l'article 78 de

.../...

la Constitution est d'application dans le cas d'espèce. Il y a lieu cependant d'omettre l'article 13, alinéa 1er, du projet qui concerne la compétence du président du tribunal de commerce d'ordonner la cessation des actes qui constituent une infraction aux dispositions du projet. Une telle disposition doit faire l'objet de la procédure bicamérale complète visée à l'article 77 de la Constitution.

Il est proposé de rédiger cet alinéa ainsi que le deuxième de la manière suivante :

"Article 1er La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution, à l'exception de l'article 13, alinéa 1er, qui règle une matière visée à l'article 77 de la Constitution.

Elle met en oeuvre la directive 94/47/CE ...".

### Article 3

1. Le projet est tout entier constitué de dispositions prises "en matière contractuelle". Comme il a été montré dans l'observation générale ci-dessus celles de ses dispositions qui visent les "informations" qui doivent être communiquées à l'acquéreur sont des dispositions contractuelles puisqu'il est précisé à l'article 3.2. de la directive qu'elles doivent "faire partie intégrante" du contrat.

Il en résulte que le champ d'application dans l'espace de tout le projet est fixé par les règles de droit

.../...

international privé applicables en Belgique en matière de contrats. Ces règles sont, depuis l'entrée en vigueur de la loi belge du 14 juillet 1987, celles qui ont été établies par la Convention de Rome du 19 juin 1980 sur la loi applicable aux obligations contractuelles. Elles concernent la formation comme le contenu du contrat (voir les articles 8 et 10).

Il n'appartient pas au législateur belge d'interpréter ces règles de la Convention de Rome, cette tâche est réservée aux tribunaux; il ne lui appartient notamment pas de trancher la question si le contrat que le projet organise doit ou non être considéré comme un contrat de consommation au sens de l'article 5 de la Convention de Rome. Cette dernière a d'ailleurs elle-même emprunté la notion de contrat de consommation à celle qu'établit l'article 13 de la Convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 sur la compétence judiciaire et l'exécution des jugements étrangers, dont l'interprétation appartient à la Cour de justice des communautés européennes.

Le législateur belge ne peut pas non plus, en principe, déroger unilatéralement à la Convention de Rome, en établissant une règle de conflit spéciale pour un contrat particulier comme celui qui fait l'objet du projet. Une possibilité de dérogation de la part des Etats existe bien selon les termes de l'article 23 de la Convention, mais ce texte l'encadre dans une procédure de publicité, de consultation et de concertation entre Etats, assortie de délais précis.

.../...

La seule dérogation permise au jeu normal des règles de conflit de lois portées par la Convention de Rome est celle qui est prévue par l'article 20 de celle-ci. Ce texte établit la "priorité du droit communautaire" puisqu'il oblige les Etats membres à faire prévaloir sur les règles de la convention les dispositions qui, dans des matières particulières, sont contenues "dans les actes émanant des institutions des communautés européennes ou dans les législations nationales harmonisées en exécution de ces actes."

C'est assurément une dérogation de ce type qu'établit l'article 9 de la directive; les Etats doivent donc la mettre en oeuvre par leur législation propre. Les paragraphes 2 et 3 de l'article 3 du projet exécutent parfaitement cette obligation.

En revanche, l'article 3, § 4, du projet, bien qu'il soit plus ou moins inspiré par la proposition de directive du Conseil 92/C 222/05 présentée par la Commission le 2 juillet 1992, constitue, pour sa part, une règle de conflit dérogeant aux règles de la Convention, et que la directive n'invite pas les Etats à prendre. Une telle dérogation est donc interdite. Un Etat n'aurait pu, à lui seul, en prendre l'initiative qu'en recourant à la procédure prévue à l'article 23 de la Convention de Rome. Or la Belgique n'a même pas entamé cette procédure. L'article 3, § 4, doit donc être omis.

Quant à l'article 3, § 1er, il est, non une règle de conflit de lois, mais une règle d'application immédiate

.../...

unilatérale de la loi belge dans les conditions qu'il fixe, à savoir : la conclusion du contrat en Belgique et la résidence habituelle en Belgique de l'acquéreur. Une telle disposition de pure police de la part d'un Etat membre de la Communauté européenne en vue de contrecarrer l'empire normal des lois des autres Etats membres ne se justifie que lorsque la règle de droit matériel en cause revêt un caractère absolument impératif (1). Rien ne permet en l'occurrence d'affirmer un tel caractère; il est même d'autant moins possible d'y prétendre que la plus grande part de la substance de la loi en projet est, comme il se doit, dictée par la directive, et que celle-ci n'a, de toute évidence, pas imprimé un caractère de loi de police aux règles qu'elle invite les Etats à prendre.

Du reste, par une telle règle de police contractuelle, la Belgique ferait obstacle à l'application de la règle de droit international privé déposée dans l'article 3, § 3. Or, comme il vient d'être dit cette dernière règle étant elle-même exigée par la directive, la Belgique ne peut évidemment pas en compromettre l'application. L'exposé des motifs tente de justifier cette antinomie entre le paragraphe 1er et le paragraphe 3 en précisant que les paragraphes 2, 3 et 4 visent seulement "les contrats conclus et ne s'attachent pas à la phase précontractuelle", cette dernière étant sans doute, dans l'esprit des auteurs du projet, régie par le paragraphe 1er. Cette distinction ne peut être faite car elle méconnaît l'article 3.2. de la directive selon lequel les informations qui doivent être

---

(1) voir le dernier alinéa du rapport sur la Convention de Rome de Mario Giuliano et Paul Lagarde consacré à l'article 23, Pasinomie, 1987, p. 1324).

communiquées avant tout contrat "font partie intégrante du contrat", lorsque celui-ci vient à être conclu (1).

2. Le paragraphe 5 de l'article 3 sera supprimé compte tenu de l'observation générale.

#### Article 4

Cette disposition sera déplacée dans le "chapitre IV - Des sanctions".

#### Article 4 nouveau

Cette disposition sera rédigée comme suit :

"Art. 4 Toute publicité relative aux immeubles pouvant faire l'objet d'un droit d'utilisation à temps partagé indique les modalités nécessaires à l'obtention du document contenant l'offre visée à l'article 5 ainsi que la manière de recevoir des informations complémentaires.

La publicité mentionne également clairement l'objet du droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé."

---

(1) voir à cet égard l'observation générale ci-dessus.

### Article 5

1. L'article 5 du projet entend assurer la protection de l'acquéreur en imposant un document d'offre contenant obligatoirement diverses informations. Mais, curieusement, il ne prévoit aucune information relative à l'immeuble ni quant à sa situation hypothécaire ni quant aux droits réels déjà existants et susceptibles d'affecter directement son utilisation : usufruit, superficie, etc. ... Même si la directive à transposer ne mentionne pas ces renseignements, il convient de les prévoir dans le projet.

2. Des explications fournies par les fonctionnaires délégués, le 12° s'inspire de la loi du 16 février 1994 régissant le contrat d'organisation de voyages et le contrat d'intermédiaire de voyages et, plus particulièrement, de l'article 37 qui oblige les organisateurs et les intermédiaires de voyages à souscrire une assurance couvrant leur responsabilité professionnelle envers les voyageurs. Par un arrêté royal du 1er février 1995, le Roi a déterminé les conditions de cette assurance.

Le 12° est loin d'être aussi précis, en s'abstenant de définir la nature des garanties que devraient fournir les vendeurs. Il résulte de l'article 12 du projet que c'est le Roi qui doit déterminer la forme, l'étendue et les modalités de ces garanties ou "sûretés".

Il convient à tout le moins d'identifier dans la loi elle-même la nature exacte de ces garanties.

Le 12° doit donc être revu ou omis.

.../...

3. Sous réserve des observations formulées ci-avant, il convient de rédiger cette disposition de la manière suivante :

"Art. 5 L'offre faite par le vendeur doit être écrite et adressée gratuitement à l'acquéreur.

L'offre comprend obligatoirement des indications précises sur les éléments suivants :

1° ...;

2° ...;

3° ...;

4° ...;

a)

b)

c)

d)

e)

5° ...;

6° ...;

7° ...;

8° ...;

9° ...;

10° ...;

11° le droit pour l'acquéreur de renoncer au contrat conformément à l'article 8 et les modalités de mise en oeuvre de ce droit; le cas échéant, des informations sur les modalités de renonciation au contrat de crédit

.../...

lié au contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé en cas de renonciation à ce dernier;

- 12° l'indication claire de la ou des périodes de l'année pendant lesquelles le droit objet du contrat peut être exercé et ce pour toute la durée du contrat; la ou les dates à partir desquelles l'acquéreur peut, pour la première fois, exercer le droit objet du contrat;
- 13° l'indication que l'acquisition n'entraîne pas de frais, de charges ou d'obligations autres que ceux qui sont expressément stipulés dans le contrat."

3. Compte tenu de l'observation formulée sous l'article 7, les auteurs du projet apprécieront l'opportunité de compléter l'article 5 par un 14° qui pourrait être rédigé comme suit :

- "14° l'indication des formalités à accomplir de manière à rendre opposables aux tiers la convention intervenue et le coût de cette publicité."

### Article 6

Cette disposition sera rédigée de la manière suivante :

"Art. 6 § 1er Toute modification unilatérale apportée à l'offre visée à l'article 5, ne peut résulter que de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur. Celle-ci doit être immédiatement communiquée à l'acquéreur, avant la signature de l'offre conformément à l'article 7.

Si l'acquéreur accepte la modification, il y a lieu d'établir un avenant à l'offre initiale dans lequel figure la modification apportée et son incidence sur le prix visé à l'article 5, 8°.

§ 2 L'offre est rédigée dans une des langues qui, parmi les langues officielles de l'Union européenne, est, au choix de l'acquéreur, une des langues de l'Etat dans lequel il réside ou dont il est ressortissant."

### Article 7

1. Cette disposition sera rédigée de la manière suivante :

"Art. 7 § 1er Le contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé est conclu par la signature du document contenant l'offre visée à l'article 5.

.../...

L'acquéreur doit faire précéder sa signature de la mention manuscrite et en toutes lettres : "lu et approuvé". Il doit y apporter également la mention manuscrite de la date et du lieu précis de la signature du contrat.

§ 2 Le vendeur remet à l'acquéreur, au moment de la signature du contrat, une traduction conforme de celui-ci, dans une des langues officielles de l'Etat où est situé l'immeuble."

2. L'article 2, 1<sup>o</sup>, du projet désigne par "contrat" tout contrat ou groupe de contrats par lequel un droit réel ou tout autre droit portant sur l'utilisation d'un ou de plusieurs immeubles, est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert.

Dès lors que l'objet du contrat peut être un droit réel, il y a lieu d'avoir égard à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, qui impose la transcription de tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers dans le registre de la conservation des hypothèques.

L'article 2 de la loi hypothécaire impose la forme authentique à ces actes.

Pour les immeubles situés à l'étranger, la loi étrangère détermine les formes de publicité à respecter.

### Article 8

Cette disposition ayant été intégrée dans les articles 6 et 7 du projet, il n'y a pas lieu de la maintenir.

### Article 8 nouveau

Cette disposition remplace l'article 9 du projet.

Compte tenu de l'option retenue par la section de législation s'inspirant de l'article 17 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation et de l'accord donné à celle-ci par les fonctionnaires délégués, il n'y a plus lieu de reconnaître une faculté de renonciation au contrat lorsque celui-ci ne contient pas toutes les informations prévues à l'article 5. En effet, tant que ces informations ne sont pas complètes, le contrat ne peut être conclu.

L'article 9 du projet devenant l'article 8 sera rédigé de la manière suivante :

"Art. 8 § 1er Sous réserve de l'application des règles de droit commun régissant les contrats, l'acquéreur a le droit de renoncer au contrat, sans indiquer de motif, dans un délai de quinze jours ouvrables à compter du lendemain du jour de la signature du contrat par les deux parties.

§ 2 L'acquéreur qui entend exercer le droit prévu au paragraphe 1er, doit le notifier au vendeur, par lettre recommandée, avant l'expiration du délai.

.../...

Le délai est réputé respecté si la notification a été expédiée avant l'expiration de celui-ci.

L'exercice de ce droit n'est assorti du paiement d'aucun frais ni indemnité.

§ 3 Aucun acompte ni paiement ne peut, sous quelque forme que ce soit, être exigé ou accepté de l'acquéreur avant l'expiration du délai dont il dispose pour exercer le droit visé au paragraphe 1er."

#### Articles 10 et 11

Ces articles deviennent respectivement les articles 9 et 10.

#### Article 12 (devenant l'article 11)

De l'avis des fonctionnaires délégués, le terme "sûretés" reproduit dans les paragraphes 2 et 3, est inadéquat et doit être supprimé.

.../...

Article 12 nouveau

Il convient d'insérer l'article 4 du projet dans le chapitre IV consacré aux sanctions, en le transformant en un nouvel article 12. Cette disposition sera rédigée de la manière suivante :

"Art. 12 Est interdite et nulle de plein droit :

1° ...;

2° ...".

Article 13

1. Il est renvoyé aux commentaires de l'article 1er du projet pour l'alinéa 1er de cette disposition.

2. L'article examiné sera rédigé comme suit :

"Art. 13 L'action en cessation est formée à la demande :

1° ...;

2° ...;

3° ...;

.../...

4º ... pour autant qu'elle réponde aux conditions fixées par l'article 98, § 1er, 4, de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

Par dérogation aux dispositions des articles 17 et 18 du Code judiciaire, les associations visées à l'alinéa 1er, 3º et 4º, peuvent agir en justice ...

Les articles 99 et 100 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur sont applicables à l'action en cessation visée à l'alinéa 1er."

#### Article 15

Compte tenu du renvoi fait par l'alinéa 3, aux dispositions de la loi du 14 juillet 1991 précitée, relatives à la recherche et à la constatation des infractions, le deuxième alinéa peut être omis, cette disposition étant également reproduite dans l'article 113 de la loi précitée.

Dans le troisième alinéa, il y aurait lieu cependant de préciser les dispositions de la loi du 14 juillet 1991 précitée auxquelles l'auteur du projet entend faire référence.

### Article 18

1. Au paragraphe 1er, s'il est admissible d'habiliter le Roi à modifier la loi en projet pour la mettre en conformité avec les modifications ultérieures que pourrait subir la directive 94/47/CE, précitée, il est, en revanche, inadmissible de lui reconnaître ce pouvoir au motif qu'il conviendrait de "remédier à un manquement de la Belgique quant à la transposition de la directive ...", le législateur belge doit en effet transposer correctement les normes communautaires.

2. L'habilitation au Roi prévue au paragraphe 2, 1<sup>o</sup>, est trop imprécise. S'agissant de restrictions à la liberté contractuelle, il convient que le législateur en définisse les contours.

3. L'habilitation au Roi prévue au paragraphe 2, 4<sup>o</sup>, est également trop large. Ainsi, les conditions de l'agrément doivent être fixées par le législateur.

### Article 19

Dans un souci de sécurité juridique, il conviendrait de lier la date d'entrée en vigueur de la loi en projet avec celle de la loi en projet modifiant l'article 589 du Code judiciaire (projet n<sup>o</sup> L. 26.046/2).

L'article 19 du projet pourrait être rédigé comme suit :

.../...

"Art. 19 La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au Moniteur belge sauf si la loi du ... modifiant l'article 589 du Code judiciaire n'est pas encore entrée en vigueur auquel cas l'entrée en vigueur de la présente loi est reportée à la date d'entrée en vigueur de la loi précitée.".

#### Observations finales

1. La division d'un article en plusieurs paragraphes ne se justifie que lorsqu'il y a lieu de grouper plusieurs alinéas.

L'observation vaut pour les articles 3, 12, 14 et 18.

2. Il convient de remplacer les tirets par 1°, 2°, 3°, etc ...

L'observation vaut pour les articles 4, 10 et 14.

3. Le texte néerlandais du présent avis devrait être rédigé en tenant compte des observations qui sont faites dans la version néerlandaise du présent avis.

-----

## Onderzoek van het ontwerp

### Voorafgaande opmerking

Volgens de uitleg van de gemachtigde ambtenaren wordt enerzijds in het ontwerp richtlijn 94/47/EG van het Europese Parlement en van de Raad van 26 oktober 1994 betreffende de bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen omgezet, en bevat dit ontwerp anderzijds bepalingen die rekening houden met de evolutie van de technieken die aangewend worden in het kader van "time-sharing".

De genoemde richtlijn heeft volgens hen alleen betrekking op de klassieke techniek van "timesharing", die erin bestaat dat er een recht van deeltijds gebruik van één of meer onroerende goederen verworven wordt. Het ontwerp strekt tevens tot het regelen van "het puntenvakantiebezit". Uit de commentaar bij artikel 2 van het ontwerp blijkt dat

"In het kader van het puntenvakantiebezit (...) de verkrijger (...) een gebruiksrecht (verwerft) voor één of meerdere weken niet van een welbepaald onroerend goed maar wel een bepaald aantal punten voor een vastgestelde waarde. Hij benut vervolgens deze punten als een ruilwaarde om verblijven te kiezen waarvan de waarde verschilt naargelang het type en de grootte van de woning, de ligging en de beoogde periode van het jaar of de duur van het verblijf."

Volgens de gemachtigde ambtenaren moet dit type overeenkomst opgevat worden als een overeenkomst die een

.../...

dienstverlening tot voorwerp heeft, die verband houdt met een recht van deeltijds gebruik.

Op de vraag wat de aard is van de diensten die de verkoper daarbij moet verlenen, hebben de gemachtigde ambtenaren erkend dat het bij het puntenvakantiebezit eigenlijk gaat om een recht van deeltijds gebruik van een onroerend goed.

#### Algemene opmerking

Artikel 3.2 van richtlijn 94/47/EG van 26 oktober 1994, dat bij het ontwerp ten uitvoer wordt gelegd, schrijft voor dat de informatie die de verkoper verplicht moet meedelen aan de verkrijger "integrerend deel uitmaakt" van de overeenkomst. Met die bepaling wil men oneerlijk gedrag van de verkoper voorkomen; zij strekt ertoe hem te dwingen om al wat hij de verkrijger voorstelt als voordelen die voortvloeien uit de overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen, ook waar te maken.

De zekerste manier om dat doel met het wetsontwerp te bereiken, bestaat erin de verkoper de verplichting op te leggen om de verkrijger een geschreven document te bezorgen waarin alle gegevens genoemd in artikel 4 en in de bijlage bij de richtlijn vermeld worden. Door de overhandiging van dat document zal de verkoper geacht worden de verkrijger een overeenkomst te hebben aangeboden. De verkrijger moet vervolgens nog slechts dat aanbod aanvaarden of daarmee wachten totdat de hem passende wijziging of toevoeging is doorgevoerd.

.../...

De Belgische wetgever heeft reeds van zulk een methode gebruik gemaakt in de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet. Het ging toen, zoals nu, om de bescherming van een als kwetsbaar beschouwde partij tegen de risico's waaraan de kunstgrepen van een beroepshandelaar met slechte bedoelingen haar blootstellen.

De gemachtigde ambtenaren hebben ermee ingestemd dat die methode in het ontwerp wordt gebruikt om het doel van artikel 3.2 van de richtlijn, namelijk de bescherming van de verkrijger te verwezenlijken.

In het ontwerp dient met betrekking tot de structuur zelf van de wet zorgvuldig een onderscheid te worden gemaakt tussen dat wat de reclame betreft en dat wat de overeenkomst betreft. Vervolgens dient binnen de regels die betrekking hebben op de overeenkomst, een onderscheid gemaakt te worden tussen de regels betreffende het aanbod en die betreffende de aanvaarding van dat aanbod, die tot het afsluiten van de overeenkomst leidt.

De volgende structuur en de volgende teksten worden voorgesteld :

.../...

### Hoofdstuk I - Voorafgaande bepalingen

Dit hoofdstuk zou de artikelen 1, 2 en 3 van het ontwerp omvatten.

### Hoofdstuk II - Reclame

Dit hoofdstuk zou een nieuw artikel 4 bevatten, dat gebaseerd is op de paragrafen 3 en 4 van artikel 6 van het ontwerp en op punt 13<sup>o</sup> van artikel 5 van het ontwerp.

### Hoofdstuk III - De overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen

Dit hoofdstuk zou een eerste afdeling omvatten met als opschrift "Het aanbod", waarin de artikelen 5 en 6, §§ 1 en 2, van het ontwerp worden samengebracht, en een tweede afdeling met als opschrift "Het afsluiten van de overeenkomst", waarin de artikelen 7, 9, 10, 11 en 12 van het ontwerp worden opgenomen.

### Hoofdstuk IV - Sancties

Dit hoofdstuk zou artikel 4 van het ontwerp en de artikelen 13 en 14 omvatten.

### Hoofdstuk V - Opsporing en vaststelling van strafbare feiten

Dit hoofdstuk zou de artikelen 15, 16 en 17 van het ontwerp omvatten.

### Hoofdstuk VI - Slotbepalingen

Dit hoofdstuk zou de artikelen 18 en 19 van het ontwerp omvatten.

\*  
\*       \*

### Bijzondere opmerkingen

Bij de bepalingen van het ontwerp dienen volgende opmerkingen te worden gemaakt :

### Hoofdstuk I

Bij de indeling van een wet in hoofdstukken moet voorkomen worden dat bepaalde artikelen buiten die indeling vallen.

Van de bepalingen die ingedeeld zijn bij hoofdstuk 1 heeft alleen de bepaling van artikel 3 betrekking op de werkingssfeer van de wet. Het zou dus beter zijn dat hoofdstuk "Voorafgaande bepalingen" te noemen.

.../...

### Artikel 1

Artikel 1, eerste lid, van het ontwerp bepaalt dat de procedure van het onvolledige bicamerisme bedoeld in artikel 78 van de Grondwet in het onderhavige geval van toepassing is. Artikel 13, eerste lid, van het ontwerp, dat betrekking heeft op de bevoegdheid van de voorzitter van de rechtbank van koophandel om de staking te bevelen van daden die een inbreuk uitmaken op de bepalingen van het ontwerp, dient evenwel te vervallen. Zulk een bepaling valt onder het volledige bicamerisme bedoeld in artikel 77 van de Grondwet.

Voorgesteld wordt dat lid en het tweede lid als volgt te stellen :

"Artikel 1. Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet, met uitzondering van artikel 13, eerste lid, dat een aangelegenheid als bedoeld in artikel 77 van de Grondwet regelt.

Zij geeft uitvoering aan richtlijn 94/47/EG ...".

### Artikel 3

1. Het hele ontwerp bestaat uit bepalingen die betrekking hebben op overeenkomsten. Zoals aangetoond in de bovenstaande algemene opmerking zijn de bepalingen die betrekking hebben op de "informatie" die verplicht moet worden meegedeeld aan de verkrijger, contractuele bepalingen, vermits in artikel 3.2. van de richtlijn bepaald wordt dat de informatie "integrerend deel uitmaakt" van de overeenkomst.

.../...

Daaruit volgt dat de territoriale werkingssfeer van het hele ontwerp bepaald wordt door regels van internationaal privaatrecht die in België van toepassing zijn inzake overeenkomsten. Sinds de inwerkingtreding van de Belgische wet van 14 juli 1987 zijn dat de regels die vastgesteld zijn bij het Verdrag van Rome van 19 juni 1980 inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst. Zij hebben zowel betrekking op de totstandkoming als op de inhoud van de overeenkomst (zie de artikelen 8 en 10).

Het komt niet toe aan de Belgische wetgever om die regels van het Verdrag van Rome uit te leggen; die taak is uitsluitend weggelegd voor de rechtbanken; het komt hem inzonderheid niet toe de kwestie te beslechten of de overeenkomst die bij het ontwerp geregeld wordt, al dan niet als een consumentenovereenkomst in de zin van artikel 5 van het Verdrag van Rome beschouwd moet worden. Dat verdrag heeft trouwens zelf het begrip consumentenovereenkomst ontleend aan het begrip dat bepaald is in artikel 13 van het Verdrag van Brussel van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van buitenlandse vonnissen, waarvan de uitlegging toekomt aan het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen.

De Belgische wetgever mag in principe evenmin eenzijdig afwijken van het Verdrag van Rome door in een bijzondere verwijzingsregel te voorzien voor een welbepaalde overeenkomst zoals die welke het voorwerp uitmaakt van het ontwerp. De Staten kunnen wel afwijken overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van het Verdrag, maar dat kan luidens die tekst alleen na kennisgeving aan en overleg met de andere Staten, binnen welbepaalde termijnen.

.../...

De enige afwijking die binnen het normale systeem van verwijzingsregels van het Verdrag van Rome wordt toegestaan, is die waarin artikel 20 van dit Verdrag voorziet. Deze tekst legt de "voorrang van het gemeenschapsrecht" vast, aangezien hij de Lid-Staten verplicht om de bepalingen die voor bijzondere gebieden zijn neergelegd "in besluiten van de Instellingen van de Europese Gemeenschappen of in ter uitvoering van deze besluiten geharmoniseerde nationale wetgevingen" voorrang te geven op de regels van de overeenkomst.

Het staat vast dat artikel 9 van de richtlijn een dergelijke afwijking bevat; de Staten moeten deze dus ten uitvoer leggen via hun eigen wetgeving. De tweede en derde paragraaf van artikel 3 van het ontwerp komen volledig tegemoet aan die verplichting.

Artikel 3, § 4, van het ontwerp daarentegen, vormt, ofschoon het min of meer gebaseerd is op het voorstel voor een richtlijn van de Raad 92/C 222/05, ingediend door de Commissie op 2 juli 1992, een verwijzingsregel die afwijkt van de regels van het Verdrag en waarvan de uitvaardiging niet door de richtlijn aan de Staten wordt opgelegd. Zulk een afwijking is bijgevolg verboden. Een Staat zou alleen op zijn eentje daartoe het initiatief kunnen nemen door gebruik te maken van de procedure waarin artikel 23 van het Verdrag van Rome voorziet. Welnu, België heeft die procedure nog niet eens opgestart. Artikel 3, § 4, moet bijgevolg vervallen.

Artikel 3, § 1, is geen verwijzingsregel, maar een regel die strekt tot de onmiddellijke eenzijdige toepassing van de Belgische wet onder de voorwaarden die daarin zijn

.../...

bepaald, namelijk : de overeenkomst wordt in België afgesloten en de verkrijger heeft zijn gewone verblijfplaats in België. Een dergelijke bepaling van zuiver bijzonder dwingend recht uitgaande van een Lid-Staat van de Europese Gemeenschap om te beletten dat de wetten van de andere Lid-Staten gewoon van toepassing zijn, is alleen gewettigd wanneer de desbetreffende materiaalrechtelijke norm een bijzonder dwingend karakter heeft (1). Niets wijst er in het onderhavige geval echter op dat het hier om zo'n norm gaat; dat kan zelfs des te moeilijker beweerd worden aangezien de hoofdinhoud van de ontworpen wet voor het grootste deel, zoals het behoort, ingegeven is door de richtlijn, en de regels die de Staten luidens de richtlijn dienen uit te vaardigen, hierin geen bijzonder dwingend karakter hebben gekregen.

Bovendien zou België met zulk een regel van bijzonder dwingend contractueel recht de toepassing van de regel van internationaal privaatrecht die is neergelegd in artikel 3, § 3, belemmeren. Welnu, zoals zo-even is gezegd, mag België de toepassing daarvan uiteraard niet in het gedrang brengen, aangezien deze regel zelf vereist wordt bij de richtlijn. De memorie van toelichting probeert deze tegenstrijdigheid tussen de eerste en derde paragraaf te verantwoorden door te bepalen dat de tweede, derde en vierde paragraaf alleen "de afgesloten overeenkomsten beogen en niets te maken hebben met de precontractuele fase", waarbij deze laatste wellicht, voor de stellers van het ontwerp, geregeld wordt door de eerste paragraaf. Dat onderscheid mag

---

(1) Zie de laatste alinea van het rapport betreffende het Verdrag van Rome van Mario Giuliano en Paul Lagarde over artikel 23 (Gedr. St. Senaat, 362 (1985-1986) nr. 1, blz. 70)

niet gemaakt worden want houdt een schending in van artikel 3.2. van de richtlijn, luidens hetwelk de informatie die vóór iedere overeenkomst meegedeeld moet worden "integrerend deel uitmaakt van de overeenkomst", wanneer deze wordt afgesloten(1).

2. Rekening houdend met de algemene opmerking wordt paragraaf 5 van artikel 3 geschrapt.

#### Artikel 4

Deze bepaling wordt verplaatst naar "Hoofdstuk IV - Sancties".

#### Artikel 4 (nieuw)

Deze bepaling wordt gesteld als volgt :

"Art. 4 Iedere reclame met betrekking tot de onroerende goederen die het voorwerp kunnen uitmaken van een recht van deeltijds gebruik geeft aan op welke wijze het in artikel 5 bedoelde document met het aanbod verkregen kan worden en hoe bijkomende informatie verkregen kan worden.

De reclame vermeldt tevens duidelijk het voorwerp van het recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen."

---

(1) Zie wat dat betreft de bovenstaande algemene opmerking.

.../...

### Artikel 5

1. Artikel 5 van het ontwerp heeft tot doel de verkrijger te beschermen door te bepalen dat de verkoper een document dat een aanbod bevat moet overleggen met verplichte informatie over verscheidene aspecten. Vreemd genoeg wordt in dat artikel niet bepaald dat informatie moet worden verstrekt over het onroerend goed, de hypothecaire situatie ervan of de reeds bestaande zakelijke rechten die het gebruik ervan rechtstreeks kunnen beïnvloeden : vruchtgebruik, oppervlakte enz. Het ontwerp moet in die inlichtingen voorzien, ook al worden ze niet in de om te zetten richtlijn vermeld.

2. Volgens de uitleg van de gemachtigde ambtenaren is punt 12° gebaseerd op de wet van 16 februari 1994 tot regeling van het contract tot reisorganisatie en reisbemiddeling en inzonderheid op artikel 37 dat reisorganisatoren en reisbemiddelaars ertoe verplicht een verzekering af te

.../...

sluiten voor hun mogelijke professionele aansprakelijkheid jegens reizigers. De voorwaarden van die verzekering zijn vastgesteld bij koninklijk besluit van 1 februari 1995.

Punt 12° is heel wat minder duidelijk, aangezien daarin niet de aard wordt bepaald van de waarborgen die de verkopers moeten bieden. Uit artikel 12 van het ontwerp blijkt dat de Koning de vorm, de omvang en de nadere regels voor die waarborgen of "zekerheden" moet bepalen.

In de wet zelf moet op zijn minst worden bepaald wat die waarborgen precies inhouden.

Punt 12° moet dus worden herzien of moet vervallen.

3. Onder voorbehoud van bovenvermelde opmerkingen behoort die bepaling als volgt te worden gesteld :

"Art. 5 Het aanbod van de verkoper moet schriftelijk worden opgesteld en moet gratis aan de verkrijger worden toegezonden.

Het aanbod moet een nauwkeurige opgave bevatten van de volgende aspecten :

- 1° ...;
- 2° ...;
- 3° ...;
- 4° ...;

- a)
- b)

.../...

- c)
- d)
- e)

- 5° ...;
- 6° ...;
- 7° ...;
- 8° ...;
- 9° ...;
- 10° ...;

- 11° het recht van de verkrijger om overeenkomstig artikel 8 van de overeenkomst af te zien en de wijze waarop dat recht moet worden uitgeoefend; in voorkomend geval, informatie over de wijze waarop kan worden afgezien van de kredietovereenkomst die verbonden is aan de overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen als de verkrijger van de laatstgenoemde overeenkomst afziet;
- 12° de duidelijke opgave van de periode of de periodes van het jaar waarin het in de overeenkomst bedoelde recht kan worden uitgeoefend en dit voor de volledige duur van de overeenkomst; de datum of de data vanaf welke de verkrijger het in de overeenkomst bedoelde recht voor het eerst kan uitoefenen;
- 13° de vermelding dat de verkrijging geen andere kosten, lasten of verplichtingen meebrengt dan die welke uitdrukkelijk in de overeenkomst zijn bepaald."

.../...

3. Op basis van de opmerking onder artikel 7 kunnen de stellers van het ontwerp oordelen of het wenselijk is artikel 5 aan te vullen met een 14° dat als volgt kan worden gesteld :

"14° de opgave van de vormvoorschriften die moeten worden nageleefd om de overeenkomst tegen derden te kunnen invoeren en de kosten van die openbaarmaking.".

### Artikel 6

Deze bepaling behoort als volgt te worden gesteld :

"Art. 6 § 1. Een eenzijdige wijziging van het in artikel 5 bedoelde aanbod mag alleen voortvloeien uit omstandigheden buiten de wil van de verkoper om. Die wijziging moet onmiddellijk aan de verkrijger worden medegedeeld voordat het aanbod overeenkomstig artikel 7 wordt ondertekend.

Als de verkrijger met de wijziging instemt, moet een aanhangsel van het oorspronkelijke aanbod worden opgesteld waarin de aangebrachte wijziging en de weerslag ervan op de in artikel 5, 8°, bedoelde prijs worden vermeld.

§ 2. De verkrijger bepaalt in welke taal het aanbod wordt opgesteld. Daartoe kiest hij één van de officiële talen van de Europese Unie die tevens één van de talen is van de Staat waar hij verblijft of waarvan hij onderdaan is.".

.../...

### Artikel 7

1. Deze bepaling behoort als volgt te worden geredigeerd :

"Art. 7 § 1. De overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen komt tot stand door de ondertekening van het aanbod, bedoeld in artikel 5.

De verkrijger moet zijn handtekening laten voorafgaan door de met de hand voluit geschreven vermelding "gelezen en goedgekeurd". Tevens moet hij er de met de hand geschreven vermelding van de datum en van de precieze plaats van de ondertekening van de overeenkomst op aanbrengen.

§ 2. De verkoper bezorgt de verkrijger, bij de ondertekening van de overeenkomst, een eensluidende vertaling ervan in één van de officiële talen van de Staat waar het onroerend goed gelegen is".

2. Volgens artikel 2, 1°, van het ontwerp slaat "overeenkomst" op elke overeenkomst of groep overeenkomsten waarbij een zakelijk recht of enig ander recht op het gebruik van een of meer onroerende goederen ontstaat of wordt overgedragen.

Aangezien de overeenkomst betrekking kan hebben op een zakelijk recht, moet rekening worden gehouden met artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851 dat bepaalt dat alle akten tot overdracht of aanwijzing van

.../...

onroerende zakelijke rechten moeten worden overgeschreven in een register op het kantoor van bewaring der hypotheken.

Artikel 2 van de hypotheekwet bepaalt dat die akten authentiek moeten zijn.

Voor onroerende goederen in het buitenland worden de vormvoorschriften betreffende de openbaarmaking door de buitenlandse wet bepaald.

#### Artikel 8

Aangezien deze bepaling in de artikelen 6 en 7 van het ontwerp is verwerkt, is er geen reden om haar te behouden.

#### Nieuw artikel 8

Deze bepaling vervangt artikel 9 van het ontwerp.

Aangezien de afdeling wetgeving uitgaat van artikel 17 van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet en de gemachtigde ambtenaren daarmee hebben ingestemd, hoeft niet langer in de mogelijkheid te worden voorzien dat de verkrijger van de overeenkomst kan afzien als die niet alle, in artikel 5 vermelde inlichtingen bevat. Zolang die inlichtingen niet volledig zijn, kan de overeenkomst immers niet tot stand komen.

Artikel 9 van het ontwerp, dat artikel 8 wordt, behoort als volgt te worden gesteld :

.../...

"Art. 8 § 1. Onverminderd de toepassing van de gemeenrechtelijke regels inzake overeenkomsten heeft de verkrijger het recht van de overeenkomst af te zien binnen een termijn van vijftien werkdagen die ingaat op de dag na die waarop beide partijen de overeenkomst hebben ondertekend, zonder dat hij daartoe een reden moet opgeven.

§ 2. De verkrijger die het in paragraaf 1 bepaalde recht wil uitoefenen, moet de verkoper daarvan per aangetekende brief op de hoogte brengen voordat de termijn verstreken is.

De termijn wordt geacht te zijn nageleefd indien de kennisgeving vóór het verstrijken van die termijn is verzonden.

Om dit recht uit te oefenen behoeven geen kosten of vergoedingen te worden betaald.

§ 3. Er mag geen voorschot of betaling, in welke vorm ook, van de verkrijger worden geëist of aanvaard voordat de termijn is verstreken waarin hij het in paragraaf 1 bepaalde recht kan uitoefenen."

#### Artikelen 10 en 11

Die artikelen worden respectievelijk de artikelen 9 en 10.

Artikel 12 (dat artikel 11 wordt)

Volgens de gemachtigde ambtenaren is het woord "zekerheden" in de paragrafen 2 en 3 niet geschikt en moet het vervallen.

Nieuw artikel 12

Artikel 4 van het ontwerp kan beter in hoofdstuk IV betreffende de sancties worden ingevoegd. Het wordt dan het nieuwe artikel 12. Die bepaling wordt als volgt gesteld :

"Art. 12 Verboden en van rechtswege nietig is :

- 1° ...;
- 2° ...".

Artikel 13

1. Voor het eerste lid van die bepaling wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 1 van het ontwerp.

2. Het onderzochte artikel kan beter als volgt worden gesteld :

"Art. 13 De vordering tot staking wordt ingesteld op verzoek van :

- 1° ...;
- 2° ...;

.../...

3º ...;

4º ... voor zover zij voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 98, § 1, 4, van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

In afwijking van de artikelen 17 en 18 van het Gerechtelijk Wetboek kunnen de verenigingen bedoeld in het eerste lid, 3º en 4º, in rechte optreden ...

De artikelen 99 en 100 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument zijn mede van toepassing op de in het eerste lid bedoelde vordering tot staking".

### Artikel 15

Aangezien in het derde lid wordt verwezen naar de bepalingen van de voormelde wet van 14 juli 1991 die betrekking hebben op de opsporing en vaststelling van strafbare feiten, kan het tweede lid vervallen, aangezien die bepaling ook in artikel 113 van de voormelde wet is opgenomen.

In het derde lid dient evenwel te worden verduidelijkt naar welke bepalingen van de voormelde wet van 14 juli 1991 de steller van het ontwerp wil verwijzen.

.../...

### Artikel 18

1. Wat paragraaf 1 betreft, is het wel aanvaardbaar dat de Koning de ontworpen wet kan wijzigen om haar in overeenstemming te brengen met latere wijzigingen van de voormelde richtlijn 94/47/EG, maar niet dat hij die bevoegdheid krijgt "om de tekortkoming van België te verhelpen t.a.v. de omzetting van de richtlijn...". De Belgische wetgever moet de communautaire regels immers correct omzetten.

2. De bevoegdheid die in paragraaf 2, 1<sup>o</sup>, aan de Koning wordt verleend, is te vaag. Aangezien het gaat om beperkingen van de contractuele vrijheid moet de wetgever die beperkingen afbakenen.

3. De bevoegdheid die in paragraaf 2, 4, aan de Koning wordt verleend, is eveneens te ruim. Zo moeten de erkenningsvoorwaarden door de wetgever worden bepaald.

### Artikel 19

Met het oog op de rechtszekerheid zou het beter zijn de datum van inwerkingtreding van de ontworpen wet te koppelen aan die van de ontworpen wet tot wijziging van artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek (ontwerp nr. L. 26.046/2).

Artikel 19 van het ontwerp kan als volgt worden gesteld :

.../...

"Art. 19 Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin zij in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt, behalve indien de wet van ... tot wijziging van artikel 589 van het Gerechtelijk Wetboek nog niet in werking is getreden; in dat geval wordt de inwerkingtreding van deze wet uitgesteld tot op de datum van inwerkingtreding van de voormelde wet."

### Slotopmerkingen

1. Er is alleen grond om een artikel in paragrafen in te delen wanneer verscheidene leden worden gegroepeerd.

De opmerking geldt voor de artikelen 3, 12, 14 en 18.

2. De streepjes behoren te worden vervangen door 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> enz.

De opmerking geldt voor de artikelen 4, 10 en 14.

3. De Nederlandse tekst van het ontwerp is voor verbetering vatbaar. De volgende taalopmerkingen worden gegeven onder voorbehoud van de hierboven gemaakte opmerkingen.

In artikel 1 schrijve men "de bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft", zoals in het opschrift van de Europese richtlijn. Dezelfde opmerking geldt voor artikel 2, 7<sup>o</sup>.

.../...

In artikel 2, 1°, is er een discrepantie tussen de Nederlandse en de Franse tekst, in die zin dat de woorden "ou d'un engagement de transfert" niet in het Nederlands zijn vertaald. Men schrijve bijgevolg : "of wordt overgedragen of het voorwerp uitmaakt van een verbintenis tot overdracht".

Bovendien dient het woord "tenminste" vervangen te worden door de woorden "ten minste" en de woorden "globale prijs" door het woord "totaalprijs".

Artikel 2, 4°, zou beter gesteld worden als volgt : "(...) doet ontstaan, overdraagt of zich ertoe verbindt dit over te dragen;".

In artikel 2, 7°, schrijve men "richtlijn 94/47/EG" in plaats van "de richtlijn 94/47/EG".

In artikel 3, §§ 2, 3 en 4, schrijve men "privaatrecht" in één woord en "geniet de verkrijger, (...), de bescherming" in plaats van "geniet de verkrijger, (...), van de bescherming".

In artikel 3, § 4, dienen de woorden "een reclame" bovendien vervangen te worden door het woord "reclame".

In artikel 5, 2°, schrijve men "voorwaarden voor de uitoefening van dat recht zijn" in plaats van "uitoefeningsvoorwaarden zijn van dat recht"; in artikel 5, 7°, schrijve men "onder meer" in plaats van "ondermeer" en "sancties in geval van te late betaling..." in plaats van "van sancties in geval van laattijdige betaling..."; in artikel 5, 10°, schrijve men "en/of wederverkoop zal worden

.../...

verwezenlijkt, alsmede informatie over onzekere elementen die eigen zijn aan ..." in plaats van "of wederverkoop zal verwezenlijkt worden, alsmede informatie over onzekere elementen, die eigen zijn aan...".

In artikel 10, dat artikel 9 wordt, zou het raadzaam zijn de woorden "Wanneer hij zich beroept op het recht ..." te vervangen door de woorden "Wanneer hij het recht uitoefent ..." en de woorden "het recht, waarover de overeenkomst gaat," te vervangen door de woorden "het in de overeenkomst bedoelde recht"; voorts schrijve men in het gehele ontwerp "regels" in plaats van "modaliteiten".

In artikel 11, dat artikel 10 wordt, schrijve men "de financiering ervan" in plaats van "van zijn financiering".

Artikel 12, dat artikel 11 wordt, kan beter als volgt worden gesteld :

"§ 1. De verkoper biedt redelijkerwijze voldoende waarborgen dat hij zijn verplichtingen jegens de verkrijger zal nakomen.

§ 2. De Koning bepaalt de vorm en de omvang van, alsook de nadere regels betreffende de waarborgen die de verkoper moet bieden ter nakoming van zijn verplichtingen jegens de verkrijger.

§ 3. De verkopers moeten de door de Koning aangewezen ambtenaren volgens de door Hem bepaalde regels het bewijs leveren dat die waarborgen bestaan."

.../...

In artikel 14, § 1, schrijve men "artikelen 5 tot 11" in plaats van "artikels 5 tot 11" en "de door de Koning vastgestelde besluiten tot uitvoering van ..." in plaats van "de besluiten door de Koning genomen ter uitvoering van ..."; in artikel 14, § 2, schrijve men "met inbegrip van hoofdstuk VII en artikel 85" in plaats van "met inbegrip van hoofdstuk VII en van artikel 85," en "de strafbare feiten" in plaats van "de inbreuken".

In artikel 15 schrijve men "de bij deze wet bepaalde strafbare feiten" in plaats van "de door deze wet voorziene inbreuken".

In artikel 16, eerste lid, schrijve men "de Minister tot wiens bevoegdheid Economische Zaken behoort" in plaats van "de Minister die de Economische Zaken tot zijn bevoegdheid heeft"; in artikel 16, tweede lid, schrijve men "per aangetekende brief" in plaats van "met een aangetekende brief" en "welke" in plaats van "dewelke".

In artikel 17, eerste lid, schrijve men "na inzage van" in plaats van "op inzage van", alsook "opgesteld" in plaats van "opgemaakt"; in artikel 17, tweede lid, schrijve men "betalings- en inningsregeling" in plaats van "modaliteiten van betaling en inning".

Artikel 18, 2°, kan beter als volgt worden gesteld : "de verkoper ertoe verplichten een inventaris van de onroerende goederen op te maken die de verkrijger kan inkijken,"; in 3° schrijve men : "de voorwaarden en nadere regels bepalen, ... aan de door Hem aangewezen ambtenaren,".

-----

La chambre était composée de  
Messieurs J.-J. STRYCKMANS,  
de Heren

Y. KREINS,  
P. HANSE,

J. DE GAVRE,  
P. GOTHOT,

Madame J. GIELISSEN,  
Mevrouw

Le rapport a été présenté par  
M. M. PAUL, auditeur. La note du  
Bureau de coordination a été  
rédigée et exposée par  
Mme P. VANDERNACHT, référendaire  
adjoint.

La concordance entre la  
version française et la ver-  
sion néerlandaise a été véri-  
fiée sous le contrôle de  
M. J.-J. STRYCKMANS.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

J. GIELISSEN

De kamer was samengesteld uit  
président,  
voorzitter,

conseillers d'Etat,  
staatsraden,

assesseurs de la  
section de législation,  
assessoren van de  
afdeling wetgeving,

greffier,  
griffier.

Het verslag werd uit-  
gebracht door de H. M. PAUL,  
auditeur. De nota van het  
Coördinatiebureau werd op-  
gesteld en toegelicht door  
Mevr. P. VANDERNACHT, adjunct-  
referendaris.

De overeenstemming tussen de  
Franse en de Nederlandse tekst  
werd nagezien onder toezicht van  
de H. J.-J. STRYCKMANS.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J.-J. STRYCKMANS