

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2008-2009

---

17 MAART 2009

---

**Wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek om de koper van een onroerend goed beter te beschermen bij benadeling inzake de oppervlakte**

(Ingediend door de heer Philippe Mahoux c.s.)

---

## TOELICHTING

---

Het uitgangspunt van dit wetsvoorstel is een eenvoudige vaststelling. Een particulier die een onroerend goed wenst te verwerven, kan een slordige of zelfs weinig scrupuleuze verkoper op zijn pad vinden. Vaak is het resultaat dat de koper wordt tekortgedaan wat een deel van de netto-oppervlakte, dat wil zeggen de oppervlakte waarover hij werkelijk beschikt, betreft.

Onze wetgeving, een erfenis van de Code Napoléon, beschermt vooral de verkoper door middel van de oude regel van de benadeling van meer dan zeven twaalfden van de prijs van het onroerend goed (artikelen 1674 tot 1685 van het Burgerlijk Wetboek). Die artikelen beschermen de verkoop als vaststaande regeling, met als doel de rechtszekerheid van de transacties te waarborgen. Die wetgeving kwam tot stand in een tijd waarin men weinig oog had voor de belangen van de kopers. Daar moet evenwel verandering in komen en de consument moet als koper beter worden beschermd. Bij de verkoop van onroerende goederen is de opgave van de netto-vloeroppervlakte (voor een pand) of van de oppervlakte (percelen) niet altijd gewaarborgd. Heel wat akten verwijzen naar de vorige akte, of de plannen zijn gewoonweg onvindbaar.

De oppervlakte van het onroerend goed, het voorwerp van de verkoop, is bijgevolg niet altijd gewaarborgd. Op zich is dat geen probleem, indien de kandidaat-koper op de hoogte wordt gebracht van de onzekerheid over de oppervlakte. Dit wetsvoorstel heeft niet tot doel het inschakelen van een expert te

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2008-2009

---

17 MARS 2009

---

**Proposition de loi modifiant le Code civil afin de renforcer la protection de l'acheteur d'un bien immobilier en cas de lésion sur la contenance**

(Déposée par M. Philippe Mahoux et consorts)

---

## DÉVELOPPEMENTS

---

Cette proposition de loi part d'un constat simple. Le particulier qui désire acquérir un bien immeuble n'est pas à l'abri d'un vendeur négligent, voire peu scrupuleux. Il en résulte que bien souvent, l'acheteur est tronqué sur la superficie nette, c'est-à-dire la surface dont il bénéficie effectivement.

Notre législation, héritée du Code Napoléon, protège essentiellement le vendeur via la vieille règle de la lésion de plus de sept douzièmes du prix de l'immeuble (articles 1674 à 1685 du Code civil). Ces articles protègent la vente, en tant qu'institution, dans un but de sauvegarde de la sécurité juridique des transactions. Cette législation a été rédigée à une époque où les intérêts des acheteurs étaient peu pris en considération. Les choses doivent cependant évoluer vers une meilleure protection du consommateur, lorsque ce dernier est un acheteur. En effet, lors des ventes de biens immobiliers, l'indication de la surface privative (pour un immeuble bâti) ou de la superficie (terrains) n'est pas toujours garantie. De nombreux actes font référence à l'acte précédent, ou les plans sont simplement introuvables.

La contenance du bien immobilier, objet de la vente, n'est par conséquent pas toujours garantie. Ce n'est pas en soi un problème si le candidat acheteur est averti de cette incertitude sur la contenance. Cette proposition de loi ne vise pas à imposer le recours à un expert afin d'établir avec certitude la contenance du

verplichten om de oppervlakte van het onroerend goed met zekerheid te bepalen. Dat kan immers tot gevolg hebben dat de kostprijs van het deskundigenonderzoek zijn weerslag heeft op de verkoopprijs die de consument moet betalen. Het wil er daarentegen voor zorgen dat de consument optimaal wordt geïnformeerd, zodat hij het goed met volledige kennis van zaken kan kopen.

Dit wetsvoorstel heeft drie doelstellingen.

Eerst en vooral is het de bedoeling de koper van een onroerend goed (pand of perceel) heel wat beter te beschermen, door middel van een heel eenvoudige regel. De koper die inzake de oppervlakte benadeeld is, kan gedurende twee jaar een terugbetaling verkrijgen ten belope van de vierkante meters waarmee hij benadeeld werd. De verkoper moet het pand dat hij te koop stelt waarborgen. Het is dus normaal dat hij aansprakelijk is wanneer de oppervlakte van het onroerend goed onjuist blijkt. Een foutieve oppervlakte (perceel) of netto-vloeroppervlakte (pand) publiceren komt neer op het verstrekken aan de consument van leugenachtige informatie, om de verkoopprijs kunstmatig op te voeren. Of dat nu het gevolg is van opzet, onhandigheid of amateurisme, is van weinig belang. De consument moet goede informatie krijgen.

De tweede doelstelling van dit wetsvoorstel is de spelers op de vastgoedmarkt op hun verantwoordelijkheid te wijzen. Enerzijds moeten de al dan niet professionele verkopers het onroerend goed dat ze te koop stellen waarborgen. Anderzijds spelen landmeters en notarissen eveneens een doorslaggevende rol in het waarborgen van de te koop gestelde oppervlakte. Indien de verkoper immers weet dat hij gemakkelijker aansprakelijk kan worden gesteld, valt het te verwachten dat hij ervoor zal terugdeinzen een willekeurige of te hoge oppervlakte te vermelden. Tevens moet de notaris de verkoper wijzen op het risico dat hij loopt wanneer hij een oppervlakte vermeldt die hij niet kan waarborgen.

Met dat voorstel willen we de sector eindelijk doorzichtiger maken, om de kopers meer vertrouwen te geven. Een vastgoedmarkt die doorzichtiger is zal gunstig zijn voor de consumenten, maar ook voor de professionals van de sector (vastgoedmakelaars, notarissen, landmeters-experten, enz.).

\*  
\* \*

bien immobilier. En effet, cela pourrait aboutir à une répercussion du coût des expertises sur le prix de vente supporté par le consommateur. Par contre, elle vise à assurer une information optimale du consommateur, afin que ce dernier puisse acheter le bien en toute connaissance de cause.

Cette proposition de loi poursuit trois objectifs.

Tout d'abord, le texte vise à octroyer à l'acheteur d'un bien immeuble (bâti ou terrain) une protection bien meilleure, au travers d'une règle très simple. L'acheteur lésé sur la contenance pourra, pendant deux ans, obtenir un remboursement au prorata des mètres carrés constitutifs de la lésion. Le vendeur doit garantir l'immeuble qu'il met en vente. Il est donc normal que sa responsabilité soit engagée si la contenance du bien immeuble est fautive. Publier une superficie (terrain) ou une surface privative (immeuble bâti) erronée équivaut à donner une information mensongère au consommateur, afin d'augmenter artificiellement le prix de vente. Il importe peu de savoir que cela relève d'une volonté délibérée, d'une maladresse ou d'amateurisme. Le consommateur doit disposer de la bonne information.

Le deuxième objectif poursuivi par cette proposition de loi est la responsabilisation des acteurs du secteur des ventes d'immeuble. D'une part, les vendeurs, professionnels ou non, doivent garantir l'immeuble qu'ils mettent en vente. D'autre part, les experts géomètres et les notaires ont aussi un rôle déterminant dans la garantie de la surface mise en vente. En effet, si le vendeur sait que sa responsabilité peut être engagée plus facilement, on peut penser qu'il hésitera avant de renseigner une contenance aléatoire ou surfaite. Le notaire devra aussi attirer l'attention du vendeur sur les risques qu'il court en indiquant une contenance qu'il ne peut certifier.

Par une telle proposition, nous entendons enfin augmenter la transparence du secteur, afin de donner davantage de confiance aux acheteurs. Un marché de l'immobilier caractérisé par davantage de transparence sera bénéfique pour les consommateurs mais également pour les professionnels du secteur (agents immobiliers, notaires, experts géomètres, etc.).

Philippe MAHOUX.  
Christiane VIENNE.  
Joëlle KAPOMPOLÉ.

\*  
\* \*

**WETSVOORSTEL**

## Artikel 1

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

## Art. 2

In Boek III, Titel VI, Hoofdstuk VI, van het Burgerlijk Wetboek, wordt een Afdeling III ingevoegd, die de artikelen 1685/1 tot 1685/3 bevat, luidende :

«Afdeling III. — Bescherming van de koper van een onroerend goed bij benadeling inzake de oppervlakte.

«Art. 1685/1. Voor de toepassing van deze afdeling moet worden verstaan onder :

1° onroerend goed : zowel panden als percelen;

2° netto-vloeroppervlakte van een pand : de oppervlakte van de vloeren van de gesloten en overdekte ruimtes, zonder de muren, scheidingswanden, treden, trapgaten, vensterbanken, deur- en vensteropeningen. Met de vloeren van gedeelten van ruimtes met een hoogte van minder dan 1m 80 wordt geen rekening gehouden. Bouwdelen met een oppervlakte van minder dan 8 m<sup>2</sup> worden niet meegerekend.

Art. 1685/2. Wanneer bij de oppervlakte van een perceel in de voorlopige koopakte of in de authentieke akte niet vermeld wordt dat ze ter informatie geldt, en die in de voorlopige akte of in de authentieke akte vermelde oppervlakte niet overeenkomt met de werkelijke oppervlakte, draagt de verkoper een proportionele verlaging van de verkoopprijs.

De koper moet de rechtsvordering tot verlaging van de prijs op straffe van verval instellen binnen een termijn van twee jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte die de verkoop vaststelt.

Art. 1685/3. Wanneer bij de netto-vloeroppervlakte van een pand in de voorlopige koopakte of in de authentieke akte niet vermeld wordt dat ze ter informatie geldt, en die in de voorlopige akte of in de authentieke akte vermelde oppervlakte niet overeenkomt met de werkelijke oppervlakte, draagt de verkoper een proportionele verlaging van de verkoopprijs.

De koper moet de rechtsvordering tot verlaging van de prijs op straffe van verval instellen binnen een

**PROPOSITION DE LOI**Article 1<sup>er</sup>

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

## Art. 2

Dans le Livre III, Titre VI, Chapitre VI, du Code civil, est inséré une section III, comprenant les articles 1685/1 à 1685/3, rédigée comme suit :

«Section III. — De la protection de l'acheteur d'un bien immobilier en cas de lésion sur la contenance.

Art. 1685/1. Pour l'application de la présente section, on entend par :

1° bien immeuble : les biens immeubles bâtis ainsi que les terrains;

2° superficie privative d'un bien immeuble bâti : la superficie des planchers des locaux clos et couverts, après déduction des murs, cloisons, marches, cages d'escalier, appuis de fenêtre, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1m 80. Les fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> ne sont pas considérées pour le calcul.

Art. 1685/2. Lorsque la superficie du terrain n'a pas été indiquée comme étant à titre indicatif dans le compromis de vente ou dans l'acte authentique, et que la superficie indiquée dans le compromis ou dans l'acte authentique ne correspond pas à la superficie réelle, le vendeur supporte une diminution proportionnelle du prix de vente.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de l'acte authentique constatant la vente, à peine de déchéance.

Art. 1685/3. Lorsque la superficie privative d'un immeuble bâti n'a pas été indiquée comme étant à titre indicatif dans le compromis de vente ou dans l'acte authentique, et que la superficie indiquée dans le compromis ou dans l'acte authentique ne correspond pas à la superficie réelle, le vendeur supporte une diminution proportionnelle du prix de vente.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de

termijn van twee jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte die de verkoop vaststelt.

Indien de koper zijn gelijk haalt en hij daartoe een beroep heeft moeten doen op een landmeter-expert, draagt de verkoper de kosten daarvan. ».

*Overgangsbepaling*

Art. 3

De rechtsvordering tot verlaging van de prijs waarin de artikelen 1685/2, tweede lid, en 1685/3, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek voorzien, staat open voor de verkopen van onroerende goederen vastgesteld bij authentieke akte in de tien jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze wet. Die rechtsvorderingen moeten worden ingesteld binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze wet.

Art. 4

Deze wet treedt in werking de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

11 februari 2009.

l'acte authentique constatant la vente, à peine de déchéance.

Si l'acheteur obtient gain de cause, et qu'il a dû recourir aux services d'un expert géomètre agréé, le vendeur en supporte le coût. ».

*Disposition transitoire*

Art. 3

L'action en diminution de prix prévue aux articles 1685/2, alinéa 2, et 1685/3, alinéa 2, du Code civil est ouverte pour les ventes d'immeubles constatées par acte authentique dans les dix années précédant l'entrée en vigueur de la présente loi. Ces actions doivent être intentées dans les deux années suivant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 4

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

11 février 2009.

Philippe MAHOUX.  
Christiane VIENNE.  
Joëlle KAPOMPOLÉ.