

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1998-1999

25 FÉVRIER 1999

**Projet de loi relative aux contrats portant sur
l'acquisition d'un droit d'utilisation d'im-
meubles à temps partagé**

Procédure d'évocation

**TEXTE ADOPTÉ
PAR LA COMMISSION
DES FINANCES ET
DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES**

CHAPITRE I^{er}

Dispositions préliminaires

Article 1^{er}

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

Elle met en œuvre 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.

Voir:

Documents du Sénat:

1-1224 - 1998/1999:

N° 1: Projet transmis par la Chambre des représentants.

N° 2: Amendement.

N° 3: Rapport.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1998-1999

25 FEBRUARI 1999

**Wetsontwerp betreffende de overeen-
komsten inzake de verkrijging van een
recht van deeltijds gebruik van onroe-
rende goederen**

Evocatieprocedure

**TEKST AANGENOMEN
DOOR DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIËN EN
DE ECONOMISCHE AANGELEGENHEDEN**

HOOFDSTUK I

Voorafgaande bepalingen

Artikel 1

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

Zij bewerkstelligt de omzetting van richtlijn 94/47/EG van het Europese Parlement en van de Raad van 26 oktober 1994 betreffende de bescherming van de verkrijger wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen.

Zie:

Gedr. St. van de Senaat:

1-1224 - 1998/1999:

Nr. 1: Ontwerp overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers.

Nr. 2: Amendement.

Nr. 3: Verslag.

Art. 2

Pour l'application de la présente loi, il faut entendre par :

1^o contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé, ci-après dénommé «contrat»: tout contrat ou groupe de contrats conclu pour au moins trois ans, par lequel, directement ou indirectement, à titre exclusif ou non, 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, moyennant un prix global, pour une période dans l'année qui ne peut être inférieure à deux jours;

2^o contrat de crédit: tout contrat visé à l'article 1^{er}, 4^o, de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation;

3^o immeuble: tout immeuble à usage d'habitation sur lequel porte le droit objet du contrat;

4^o vendeur: toute personne physique ou morale qui, dans les transactions visées au point 1 et dans le cadre de son activité professionnelle, crée, transfère ou s'engage à transférer le droit objet du contrat;

5^o acquéreur: toute personne physique qui, agissant dans les transactions visées au point 1, à des fins dont on peut considérer qu'elles n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle, soit se voit transférer le droit objet du contrat, soit voit créer à son bénéfice le droit objet du contrat;

6^o publicité: toute communication visée à l'article 22 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur;

7^o directive: 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;

8^o jours ouvrables: l'ensemble des jours calendrier, à l'exclusion des dimanches et jours fériés légaux. Si le délai se termine un samedi, le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable.

Art. 3

§ 1^{er}. Lorsque l'immeuble est situé en Belgique, l'acquéreur bénéficie, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé, de la protection accordée par la présente loi.

Art. 2

Voor de toepassing van deze wet moet worden verstaan onder:

1^o overeenkomst inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen, hierna te noemen «overeenkomst»: elke overeenkomst of groep overeenkomsten met een looptijd van ten minste drie jaar, waarbij, rechtstreeks of onrechtstreeks, al dan niet exclusief, een zakelijk recht of enig ander recht op het gebruik van een of meer onroerende goederen ontstaat, wordt overgedragen of het voorwerp uitmaakt van een verbintenis tot overdracht tegen een totaalprijs, voor een periode in het jaar van minstens twee dagen;

2^o kredietovereenkomst: elke overeenkomst in de zin van artikel 1, 4^o, van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet;

3^o onroerend goed: elk voor bewoning bestemd gebouw waarop het in de overeenkomst bedoelde recht betrekking heeft;

4^o verkoper: iedere natuurlijke of rechtspersoon, die bij een onder punt 1 vallende transactie en in het kader van zijn beroepsuitoefening het in de overeenkomst bedoelde recht doet ontstaan, overdraagt, of zich ertoe verbindt dit over te dragen;

5^o verkrijger: iedere natuurlijke persoon die, bij een onder punt 1 vallende transactie, handelt voor doeleinden welke geacht kunnen worden niet binnen het kader van zijn beroepsuitoefening te liggen, en aan wie het in de overeenkomst bedoelde recht wordt overgedragen of voor wie het in de overeenkomst bedoelde recht in het leven wordt geroepen;

6^o reclame: elke mededeling bedoeld in artikel 22 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument;

7^o richtlijn: richtlijn 94/47/EG van het Europese Parlement en van de Raad van 26 oktober 1994 betreffende de bescherming van de verkrijger wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen;

8^o werkdagen: het geheel van alle kalenderdagen met uitsluiting van de zondagen en wettelijke feestdagen. Als de termijn verloopt op een zaterdag, dan wordt de vervalddag verplaatst op de eerstvolgende werkdag.

Art. 3

§ 1. Als het onroerend goed in België gelegen is, dan geniet de verkrijger, welke ook de toepasbare wet op grond van de regels van het internationaal privaatrecht mag zijn, van de bescherming geboden door deze wet.

§ 2. Lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'un autre État membre de l'Union européenne, l'acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique lors de la conclusion du contrat bénéficie, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé, de la protection accordée par la loi de cet État ou, à défaut, de la protection accordée par la présente loi.

§ 3. À défaut d'application des §§ 1^{er} et 2, la présente loi s'applique, quelle que soit la loi applicable en vertu des règles du droit international privé :

1^o aux contrats conclus en Belgique par un acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique lors de la conclusion du contrat;

2^o aux contrats conclus en dehors de la Belgique par un acquéreur ayant sa résidence habituelle en Belgique au moment de l'offre ou de la conclusion du contrat, dans les conditions suivantes :

— soit la conclusion du contrat a été précédée en Belgique d'une proposition spécialement faite ou d'une publicité, et l'acquéreur y a accompli les actes nécessaires à la conclusion du contrat,

— soit le contrat a été conclu dans un État où l'acquéreur s'est rendu à la suite d'une proposition de voyage ou de séjour faite, directement ou indirectement, par le vendeur pour l'inciter à contracter.

§ 4. Est réputée non écrite toute clause qui attribue compétence à une juridiction d'un État non partie à la Convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 et à la Convention de Lugano du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, lorsque l'acquéreur a sa résidence habituelle en Belgique ou lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'un État partie à ces conventions.

CHAPITRE II

De la publicité

Art. 4

Toute publicité relative à un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé ou à un immeuble concerné par un tel droit doit mentionner les modalités nécessaires à l'obtention du document visé à l'article 5 ainsi que des indications sur la manière d'obtenir des informations complémentaires.

§ 2. Als het onroerend goed op het grondgebied van een andere lidstaat van de Europese Unie gelegen is, dan geniet de verkrijger die zijn gewone verblijfplaats in België heeft op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, welke ook de toepasbare wet op grond van de regels van het internationaal privaatrecht mag zijn, van de bescherming hem geboden door de wet van die Staat of, bij gebrek hieraan, van de bescherming hem geboden door deze wet.

§ 3. Bij gebrek aan toepassing van de §§ 1 en 2, is deze wet van toepassing, welke de toepasselijke wet ingevolge de regels van internationaal privaatrecht ook mag zijn :

1^o op de overeenkomsten die in België gesloten werden door een verkrijger die zijn verblijfplaats in België heeft bij het sluiten van de overeenkomst;

2^o op de overeenkomsten die buiten België gesloten werden door een verkrijger die zijn verblijfplaats in België heeft bij het aanbod of het sluiten van de overeenkomst, onder de volgende voorwaarden :

— ofwel werd het sluiten van de overeenkomst voorafgegaan door een speciaal in België gedaan voorstel of in België gevoerde reclame, en de verkrijger heeft er de handelingen die noodzakelijk waren tot het sluiten van de overeenkomst verricht,

— ofwel werd de overeenkomst gesloten in een Staat waarheen de verkrijger zich begeven heeft, als gevolg van een, direct of indirect, voorstel tot verplaatsing naar of tot verblijf in deze Staat vanwege de verkoper met het oog op het sluiten van de overeenkomst.

§ 4. Elk beding dat een rechtsmacht bevoegd verklaart van een Staat die niet is toegetreden tot het Verdrag van Brussel van 27 september 1968 en tot het Verdrag van Lugano van 16 september 1988 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van de beslissingen in burgerlijke en handelszaken wordt, indien de verkrijger zijn verblijfplaats in België heeft of indien het onroerend goed op het grondgebied van een Staat die is toegetreden tot deze Verdragen gelegen is, voor niet-geschreven gehouden.

HOOFDSTUK II

Reclame

Art. 4

Iedere reclame met betrekking tot het recht op deeltijds gebruik van onroerende goederen of tot een onroerend goed dat door dergelijk recht wordt beoogd moet aangeven op welke wijze het in artikel 5 bedoelde document kan worden verkregen alsmede gegevens over de wijze waarop nadere inlichtingen kunnen worden bekomen.

Outre l'identité et l'adresse de l'annonceur, la publicité mentionne également clairement qu'elle a comme but direct ou indirect de promouvoir la vente de droits d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

CHAPITRE III

Du contrat portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé

Section 1^{re}

Du prospectus

Art. 5

Lors de toute offre d'un contrat ou à la demande de tout consommateur intéressé, le vendeur est tenu de remettre gratuitement, et avant la conclusion du contrat, un prospectus contenant des indications précises sur les éléments suivants :

1^o l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social du vendeur, avec indication de la qualité juridique de celui-ci, ainsi que l'identité ou la dénomination sociale et le domicile ou le siège social du propriétaire;

2^o la nature du droit objet du contrat et sa durée, ainsi qu'une clause indiquant quelles sont les conditions d'exercice de ce droit sur le territoire de l'État où sont situés le ou les immeubles et si ces conditions ont été remplies, ou, dans le cas contraire, quelles conditions doivent encore être remplies;

3^o lorsque le ou les immeubles sont déterminés, une description de ce ou ces biens et de leur situation;

4^o lorsque le ou les immeubles sont en construction :

- a) l'état d'achèvement de la construction,
- b) une estimation raisonnable du délai pour l'achèvement,
- c) s'il s'agit d'un immeuble déterminé, le numéro du permis de construire, sa date d'échéance et le nom et l'adresse complets de la ou des autorités compétentes en la matière,
- d) l'état d'achèvement des services communs rendant le ou les immeubles opérationnels (raccordement au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone),

De reclame moet, naast de identiteit en het adres van de adverteerder, duidelijk vermelden dat zij rechtstreeks of onrechtstreeks verkoopbevordering van rechten op het deeltijds gebruik van onroerende goederen tot doel heeft.

HOOFDSTUK III

Overeenkomst betreffende de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen

Afdeling 1

Prospectus

Art. 5

Bij elk aanbod tot overeenkomst of op vraag van iedere belanghebbende consument, is de verkoper ertoe gehouden gratis, en vóór het sluiten van de overeenkomst, een prospectus te overhandigen, die precieze gegevens betreffende de volgende elementen bevat :

1^o de naam of de benaming en de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de verkoper, met aanduiding van zijn juridische hoedanigheid, alsmede de naam of de benaming en de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de eigenaar;

2^o de aard van het in de overeenkomst bedoelde recht en de duur ervan, alsmede een clausule die aangeeft welke de voorwaarden voor de uitoefening van dat recht zijn op het grondgebied van de Staat waar het onroerend goed zich bevindt of de onroerende goederen zich bevinden en of aan die voorwaarden voldaan is, of, indien zulks niet het geval is, aan welke voorwaarden nog moet worden voldaan;

3^o indien het gaat om een bepaald onroerend goed of bepaalde onroerende goederen, een beschrijving van dat goed of die goederen en van de ligging ervan;

4^o in geval van een onroerend goed of onroerende goederen in aanbouw :

- a) de mate waarin het onroerend goed voltooid is,
- b) een redelijke raming van de termijn voor voltooiing,
- c) indien het gaat om een bepaald onroerend goed, het nummer van de bouwvergunning, de vervaldatum ervan en de naam en het volledig adres van de bevoegde instantie of instanties terzake,
- d) de mate waarin de gemeenschappelijke diensten die het goed of de goederen gebruiksklaar maken, voltooid zijn (aansluiting op gas, elektriciteit, water, telefoon),

e) les garanties relatives au bon achèvement de l'immeuble et, en cas de non-achèvement du bien, celles relatives au remboursement de tout paiement effectué et, le cas échéant, les modalités d'application de ces garanties,

5° les services communs tels que éclairage, eau, entretien, enlèvement des ordures, auxquels l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et le cas échéant, les conditions de cet accès,

6° les installations communes, telles que piscine, sauna, auxquelles l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et, le cas échéant, les conditions de cet accès,

7° le cas échéant, les règles permettant aux acquéreurs d'être représentés dans les organes de gestion et d'administration du ou des immeubles, notamment leurs droits et devoirs en matière de choix des gestionnaires, de participation aux assemblées, de contribution aux charges récurrentes ou exceptionnelles, de financement d'un fonds de réserve pour réparations majeures, des sanctions en cas de paiement tardif ou de non-paiement des charges,

8° le prix que l'acquéreur devra payer pour exercer le droit objet du contrat ou à tout le moins, la grille des prix applicables; une estimation du montant dont devra s'acquitter l'acquéreur pour l'utilisation des installations et services communs; la base de calcul du montant des charges liées à l'occupation du ou des immeubles par l'acquéreur, des charges légales obligatoires (taxes, redevances) ainsi que des frais administratifs complémentaires (gestion, entretien, maintenance),

9° la possibilité ou non de participer à un système d'échange et/ou de revente du droit objet du contrat, ainsi que les conditions précises de ce système et ses coûts éventuels lorsque le système d'échange et/ou de revente est organisé par le vendeur ou par un tiers désigné par lui dans le contrat,

10° le cas échéant, l'avertissement selon lequel la participation à un système d'échange et/ou de revente ne donne pas la certitude que l'échange et/ou la revente sollicités seront réalisés, ainsi que des informations sur les éléments aléatoires inhérents au système, qui peuvent limiter les possibilités d'échange et/ou de revente du droit,

11° le droit pour l'acquéreur de renoncer au contrat conformément à l'article 9, § 1^{er}, et les modalités de mise en œuvre 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,

e) de de waarborgen voor de deugdelijke voltooiing van het onroerend goed en, indien het goed niet wordt voltooid, voor de terugbetaling van alle betaalde bedragen, en in voorkomend geval, de voorwaarden waaronder die waarborgen worden verstrekt,

5° de gemeenschappelijke diensten zoals verlichting, water, onderhoud, ophalen van huisvuil, die de verkrijger ter beschikking staan of zullen staan en, in voorkomend geval, de voorwaarden hiertoe,

6° de gemeenschappelijke voorzieningen zoals zwembad, sauna, die de verkrijger ter beschikking staan of zullen staan en, in voorkomend geval, de voorwaarden hiertoe,

7° in voorkomend geval, de regels die de verkrijgers toelaten vertegenwoordigd te zijn in de beheers- en bestuursorganen van het of de gebouw(en), onder meer hun rechten en plichten inzake de keuze van de beheerders, deelname aan de vergaderingen, bijdrage tot steeds terugkomende of uitzonderlijke kosten, financiering van een reservefonds voor grote herstellingen, en inzake sancties ingeval van laattijdige betaling of niet-betaling van kosten,

8° de prijs die de verkrijger moet betalen voor de uitoefening van het in de overeenkomst bedoelde recht of ten minste, de toegepaste prijzenrooster; een raming van het bedrag dat de verkrijger moet betalen voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten; de grondslag voor de berekening van het bedrag van de kosten die verbonden zijn aan het gebruik van het onroerend goed of de onroerende goederen door de verkrijger, van de wettelijk verplichte kosten (belastingen, retributies) en de bijkomende administratiekosten (beheer, onderhoud, instandhouding),

9° de mogelijkheid al dan niet deel te nemen aan een systeem van ruil en/of wederverkoop van het in de overeenkomst bedoelde recht, alsmede de precieze voorwaarden van het systeem en de eventuele kosten ervan indien het systeem van ruil en/of wederverkoop wordt geregeld door de verkoper of door een door hem in de overeenkomst aangewezen derde,

10° in voorkomend geval, de waarschuwing dat de deelname aan een systeem van ruil en/of wederverkoop niet de zekerheid biedt dat de gevraagde ruil of wederverkoop zal verwezenlijkt worden, alsmede informatie over onzekere elementen, die eigen zijn aan het systeem en die de mogelijkheden van de ruil en/of wederverkoop van het recht kunnen beperken,

11° het recht van de verkrijger om, overeenkomstig artikel 9, § 1, 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 ingeval de verkrijger van de laatstgenoemde overeenkomst afziet,

12° l'indication des formalités à accomplir de manière à rendre opposable aux tiers la convention intervenue et le coût de cette publicité,

13° la nature, l'étendue ou le montant des garanties destinées à assurer le respect, par le vendeur, de ses obligations envers l'acquéreur, conformément aux dispositions fixées par le Roi.

Art. 6

§ 1^{er}. Toutes les informations contenues dans le prospectus visé à l'article 5 font partie intégrante du contrat.

§ 2. Toute modification unilatérale apportée à ces informations ne peut résulter que de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur. Cette modification et son incidence éventuelle sur le prix doivent être immédiatement communiquées à l'acquéreur, avant la conclusion du contrat.

Le contrat doit faire expressément état de ce changement.

§ 3. Le prospectus est rédigé dans une des langues qui, parmi les langues officielles de l'Union européenne, est, au choix de l'acquéreur, une des langues de l'État dans lequel il réside ou dont il est le ressortissant.

Section 2

Du contrat

Art. 7

§ 1^{er}. Sous peine de nullité, le contrat doit être établi par écrit et être rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties contractantes.

Il doit mentionner de manière lisible et non équivoque, outre les mentions visées à l'article 5, à l'exception de la mention visée au 11°:

1° 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,

2° 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° toute information quant à la situation hypothécaire de l'immeuble ou quant aux droits réels déjà

12° de de opgave van de vormvoorschriften die moeten worden nageleefd om de overeenkomst aan derden tegenstelbaar te maken en de kosten van die openbaarmaking,

13° de aard, de omvang, of het bedrag van de waarborgsommen bestemd voor het naleven door de verkoper van zijn verplichtingen ten aanzien van de verkrijger te verzekeren, overeenkomstig de bepalingen vastgesteld door de Koning.

Art. 6

§ 1. Alle inlichtingen vervat in de prospectus bedoeld in artikel 5 maken integraal deel uit van de overeenkomst.

§ 2. Elke eenzijdige wijziging van deze inlichtingen mag alleen voortvloeien uit omstandigheden buiten de wil van de verkoper. Die wijziging en haar eventuele weerslag op de prijs moeten onmiddellijk aan de verkrijger worden meegedeeld vóór het sluiten van de overeenkomst.

De overeenkomst moet uitdrukkelijk melding maken van deze wijziging.

§ 3. De prospectus wordt opgesteld in één van de officiële talen van de Europese Unie die, ter keuze van de verkrijger, één van de talen is van de Staat waar hij verblijft of waarvan hij onderdaan is.

Afdeling 2

Overeenkomst

Art. 7

§ 1. Op straffe van nietigheid moet de overeenkomst schriftelijk worden opgemaakt en in zoveel exemplaren als er contracterende partijen zijn.

Zij moet op een leesbare en niet-dubbelzinnige wijze, buiten de vermeldingen in artikel 5, en met uitzondering van de vermelding in 11°, vermelden:

1° 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 dewelke de verkrijger het in de overeenkomst bedoelde recht voor het eerst kan uitoefenen,

2° de vermelding dat de verkrijging geen andere kosten, lasten of verplichtingen meebrengt dan die welke uitdrukkelijk in de overeenkomst zijn bepaald,

3° alle informatie over de hypothecaire toestand van het onroerend goed of betrekking hebbende op de

existants et susceptibles d'affecter directement son utilisation.

Sous peine de nullité, le contrat doit mentionner en caractères gras dans un cadre distinct du texte, au recto de la première page, le texte des articles 9 et 10.

§ 2. 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.

Art. 8

Le contrat est rédigé dans une des langues qui, parmi les langues officielles de l'Union européenne, est, au choix de l'acquéreur, une des langues de l'État dans lequel il réside ou dont il est le ressortissant.

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'État où est situé l'immeuble.

Art. 9

§ 1^{er}. L'acquéreur a le droit de renoncer au contrat :

1^o dans un délai de quinze jours ouvrables à compter du lendemain du jour de la signature du contrat par les deux parties, sans indiquer de motif;

2^o dans un délai de quinze jours ouvrables à compter du lendemain du jour où les informations prévues à l'article 7 et ne figurant pas au contrat, lui sont communiquées, à condition que ces informations lui soient fournies dans un délai de trois mois, à compter du lendemain du jour de la signature du contrat;

3^o dans un délai d'un an à compter du lendemain du jour de la signature du contrat, lorsque les informations prévues à l'article 7 ne figurent pas au contrat et n'ont pas été communiquées dans un délai de trois mois, à compter du lendemain de la signature du contrat.

§ 2. L'acquéreur qui entend exercer le droit prévu au § 1^{er}, doit le notifier au vendeur, par lettre recommandée, avant l'expiration des délais prévus.

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

reeds bestaande zakelijke rechten die zijn gebruik rechtstreeks zouden kunnen beïnvloeden.

De overeenkomst moet op haar voorzijde, op straffe van nietigheid, en in vet gedrukte letters in een afzonderlijk kader, de tekst van de artikelen 9 en 10 vermelden.

§ 2. 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 aanbrenge.

Art. 8

De overeenkomst wordt opgesteld in één van de officiële talen van de Europese Unie die, ter keuze van de verkrijger, één van de talen is van de Staat waar hij verblijft, of waarvan hij onderdaan is.

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

Art. 9

§ 1. De verkrijger heeft het recht van de overeenkomst af te zien :

1^o zonder opgave van redenen, binnen vijftien werkdagen vanaf de dag die volgt op de dag van de ondertekening van de overeenkomst door beide partijen;

2^o ingeval de inlichtingen door artikel 7 voorgeschreven niet in de overeenkomst voorkomen, en hem zijn meegedeeld binnen een termijn van uiterlijk drie maanden te rekenen van de dag die volgt op de dag van de ondertekening van de overeenkomst, binnen vijftien werkdagen vanaf de dag die volgt op de dag van deze mededeling;

3^o ingeval de inlichtingen door artikel 7 voorgeschreven niet in de overeenkomst voorkomen, en niet werden meegedeeld binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de dag die volgt op de dag van de ondertekening van de overeenkomst, binnen een termijn van één jaar vanaf de dag die volgt op de dag van de ondertekening van de overeenkomst.

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

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

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 § 1^{er}, 1^o.

§ 4. L'acquéreur doit être remboursé dans les trente jours ouvrables de la notification visée au § 2, des sommes qu'il a, le cas échéant, versées à titre d'acompte ou de paiement.

Art. 10

Lorsqu'il exerce le droit visé à l'article 9 de la présente loi, l'acquéreur qui a conclu un contrat de crédit en vue de financer entièrement ou partiellement le paiement du prix d'acquisition du droit objet du contrat, peut renoncer à ce contrat de crédit, sans frais ni indemnités, dans les conditions déterminées ci-après :

1^o le contrat de crédit doit être conclu avec le vendeur ou avec un tiers pour autant qu'il existe un accord entre ce tiers et le vendeur, et

2^o la renonciation au contrat de crédit doit être faite dans les délais et selon les modalités visés à l'article 9 de la présente loi.

Art. 11

Nul ne peut, dans le cadre du contrat ou de son financement, faire signer par l'acquéreur une lettre de change ou un billet à ordre en paiement ou en garantie du paiement des engagements contractés.

CHAPITRE IV

De l'inscription et des garanties

Art. 12

§ 1^{er}. Aucun vendeur ne peut offrir ni conclure de contrat en Belgique s'il n'est préalablement inscrit auprès du ministère des Affaires économiques. Le Roi fixe les modalités de l'inscription.

§ 2. Lors de leur demande d'inscription, les vendeurs doivent faire la preuve du respect de l'obligation visée à l'article 13.

§ 3. Les vendeurs doivent permettre aux agents commissionnés par le ministre qui a les Affaires

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

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

§ 4. De verkrijger moet binnen de dertig werkdagen na de kennisgeving, bedoeld in § 2, de sommen terugbetaald krijgen die hij desgevallend gestort heeft als voorschot of betaling.

Art. 10

Wanneer hij het recht uitoefent bedoeld in artikel 9 van deze wet, kan de verkrijger die een kredietovereenkomst afsloot met het oog op de volledige of gedeeltelijke financiering van de betaling van de prijs voor het verwerven van het in de overeenkomst bedoelde recht, van de kredietovereenkomst afzien, zonder kosten of vergoedingen, onder de hierna bepaalde voorwaarden :

1^o de kredietovereenkomst moet worden gesloten met de verkoper of met een derde voorzover er een akkoord bestaat tussen deze derde en de verkoper, en

2^o het afzien van de kredietovereenkomst moet gebeuren binnen de termijn en volgens de modaliteiten zoals bepaald in artikel 9 van deze wet.

Art. 11

Niemand mag, in het kader van de overeenkomst of van de financiering ervan, door de verkrijger een wisselbrief of orderbriefje laten tekenen noch als betaling noch als waarborg voor de betaling van de aangegane verbintenissen.

HOOFDSTUK IV

Inschrijving en waarborgen

Art. 12

§ 1. Een verkoper mag geen overeenkomst aanbieden noch afsluiten in België indien hij niet vooraf ingeschreven is bij het ministerie van Economische Zaken. De Koning stelt de regels van deze inschrijving vast.

§ 2. Bij hun aanvraag tot inschrijving moeten de verkopers het bewijs leveren van het nakomen van de verplichting in artikel 13.

§ 3. De verkopers moeten de door de minister van Economie aangestelde ambtenaren kennis laten

économiques dans ses attributions de prendre connaissance de tous les documents ayant trait à leurs opérations.

Art. 13

Tout vendeur qui offre ou conclut des contrats en Belgique doit disposer de garanties suffisantes destinées à assurer le respect de ses obligations envers l'acquéreur, sous forme d'assurance, de cautionnement ou de garantie bancaire, conformément aux conditions et modalités fixées par le Roi.

CHAPITRE V

Des sanctions

Section 1^{re}

Des sanctions civiles

Art. 14

Est interdite et nulle de plein droit :

1^o toute clause par laquelle l'acquéreur renonce au bénéfice des droits prévus par la présente loi;

2^o toute clause par laquelle le vendeur est exonéré des obligations découlant de la présente loi.

Art. 15

Le juge peut annuler :

1^o les contrats qui n'ont pas été précédés d'un document conforme aux articles 5 et 6, § 3,

2^o les contrats qui ne respectent pas l'article 8,

3^o les contrats conclus par un vendeur non inscrit ou dont l'inscription a été radiée ou suspendue en vertu de l'article 18.

Section 2

De l'action en cessation

Art. 16

L'action en cessation, visée à l'article 2 de la loi du ... relative à l'action en cessation des infractions à la loi relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un

nemen van alle documenten met betrekking tot hun verrichtingen.

Art. 13

Elke verkoper die in België overeenkomsten aanbiedt of afsluit, moet over voldoende waarborgen beschikken voor de nakoming van zijn verbintenissen tegenover de verkrijger, door middel van een verzekering, een borgstelling of een bankgarantie, overeenkomstig de voorwaarden en regels die door de Koning vastgesteld worden.

HOOFDSTUK V

Sancties

Afdeling 1

Burgerlijke sancties

Art. 14

Verboden en van rechtswege nietig is :

1^o elk beding waarbij de verkrijger afstand doet van de hem door deze wet verleende rechten;

2^o elk beding waarbij de verkoper wordt vrijgesteld van de verplichtingen die voortvloeien uit deze wet.

Art. 15

De rechter kan nietig verklaren :

1^o de overeenkomsten die niet werden voorafgegaan door een document opgesteld volgens de artikelen 5 en 6, § 3,

2^o de overeenkomsten die artikel 8 niet naleven,

3^o de overeenkomsten gesloten door een niet-ingeschreven verkoper, of een verkoper van wie de inschrijving werd geschrapt of geschorst ingevolge artikel 18.

Afdeling 2

Vordering tot staking

Art. 16

De vordering tot staking, bedoeld in artikel 2 van de wet van ... aangaande de vordering tot staking van de inbreuken op de wet betreffende de overeenkom-

droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé est formée à la demande :

1^o des intéressés,

2^o du ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions,

3^o d'une association professionnelle ou interprofessionnelle ayant la personnalité civile,

4^o d'une association ayant pour objet la défense des intérêts des consommateurs et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle réponde aux conditions fixées par l'article 98, § 1^{er}, 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 1^{er}, 3^o et 4^o peuvent agir en justice pour la défense de leurs intérêts collectifs statutairement définis.

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 1^{er} du présent article.

Section 3

Des sanctions pénales

Art. 17

§ 1^{er}. Sont punis d'une amende de 150 à 10 000 francs, ceux qui commettent une infraction aux dispositions :

1^o des articles 5 à 12 de la présente loi, à l'exception des articles 6, § 1^{er}, 9, §§ 1^{er} et 2, et 10;

2^o des arrêtés pris par le Roi en exécution de l'article 22.

§ 2. Les dispositions du livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85 sont applicables aux infractions visées au § 1^{er}.

Section 4

De la suspension et de la radiation de l'inscription

Art. 18

§ 1^{er}. Sans préjudice des dispositions des articles 17 et 21, l'inscription visée à l'article 12 peut être radiée ou suspendue par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, pour la durée qu'il

sten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen wordt ingesteld op verzoek van :

1^o de belanghebbenden,

2^o de minister tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren,

3^o een beroeps- of interprofessionele vereniging met rechtspersoonlijkheid,

4^o een vereniging ter verdediging van consumentenbelangen die rechtspersoonlijkheid bezit, voorzover 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, 3^o en 4^o in rechte optreden voor de verdediging van hun statutair omschreven collectieve belangen.

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

Afdeling 3

Strafsancties

Art. 17

§ 1. Met een geldboete van 150 tot 10 000 frank worden gestraft, zij die de bepalingen overtreden :

1^o van de artikelen 5 tot 12 van deze wet, met uitzondering van de artikelen 6, § 1, 9, §§ 1 en 2, en 10;

2^o van de besluiten door de Koning genomen ter uitvoering van artikel 22.

§ 2. De bepalingen van boek I van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII en artikel 85, zijn van toepassing op de inbreuken bedoeld in § 1.

Afdeling 4

Schorsing en schrapping van inschrijving

Art. 18

§ 1. Onverminderd de bepalingen van de artikelen 17 en 21, kan de inschrijving bedoeld in artikel 12 door de minister tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren, voor een door hem te bepalen

détermine, à l'égard des personnes physiques ou morales qui ne remplissent plus l'une ou l'autre condition prévue par les arrêtés d'exécution ou qui n'observent pas une des dispositions de la loi ou de ses arrêtés d'exécution.

§ 2. Le ministre ou son délégué notifie au préalable ses griefs aux intéressés. Il porte à leur connaissance qu'ils peuvent consulter le dossier qui a été constitué et qu'ils disposent d'un délai de deux semaines pour présenter leur défense. Les intéressés peuvent demander à être entendus par le ministre ou son délégué.

La décision du ministre est motivée et notifiée aux intéressés par lettre recommandée à la poste. Elle est publiée par extrait au *Moniteur belge*.

§ 3. La radiation ou la suspension de l'inscription a une durée d'un an maximum, à partir de la notification de la décision. Durant cette période, l'intéressé ne peut plus exercer les activités soumises à la présente loi.

Il doit, en cas de radiation, solliciter une nouvelle inscription pour exercer ces activités.

§ 4. L'inscription ne peut être accordée ou maintenue aux personnes ayant à deux reprises fait l'objet d'une mesure de radiation ou de suspension de l'inscription.

§ 5. Sans préjudice des dispositions de l'article 15, 3°, la radiation ou la suspension de l'inscription est sans effet sur la validité et l'exécution des contrats en cours.

CHAPITRE VI

De la recherche et de la constatation des infractions

Art. 19

Sans préjudice des devoirs incombant aux officiers de police judiciaire, les agents commissionnés par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions sont compétents pour rechercher et constater les infractions prévues par la présente loi.

Les articles 113, 114 et 117 de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur sont également applicables aux infractions prévues par la présente loi.

duur, geschrapt of geschorst worden ten aanzien van de natuurlijke of rechtspersonen die niet meer voldoen aan één of andere voorwaarde voorzien door de uitvoeringsbesluiten of die een bepaling van de wet of van haar uitvoeringsbesluiten miskennen.

§ 2. De minister of zijn gemachtigde deelt zijn grieven vooraf aan de betrokkenen mee. Hij brengt hen ervan op de hoogte dat zij het dossier dat werd samengesteld kunnen raadplegen en dat zij over een termijn van twee weken beschikken om hun verdediging voor te dragen. De betrokkenen kunnen verzoeken om gehoord te worden door de minister of zijn gemachtigde.

De beslissing van de minister wordt met redenen omkleed en wordt aan de betrokkenen ter kennis gebracht bij een ter post aangetekende brief. Zij wordt bij uittreksel in het *Belgisch Staatsblad* gepubliceerd.

§ 3. De schrapping of de schorsing van de inschrijving heeft een duur van hoogstens een jaar, te rekenen van de kennisgeving van de beslissing. Tijdens deze periode mag de betrokkene geen aan deze wet onderworpen verrichtingen afsluiten.

Ingeval van schrapping dient hij een nieuwe inschrijving aan te vragen teneinde zijn activiteiten uit te kunnen oefenen.

§ 4. De inschrijving kan niet worden toegekend aan, of behouden voor de personen die tot tweemaal toe onderworpen waren aan een maatregel van schorsing of schrapping.

§ 5. Onverminderd de bepalingen van artikel 15, 3°, heeft de schrapping of schorsing van de inschrijving geen gevolgen voor de geldigheid en de uitvoering der lopende overeenkomsten.

HOOFDSTUK VI

Opsporing en vaststelling van strafbare feiten

Art. 19

Onverminderd de plichten van de officieren van gerechtelijke politie, zijn de door de minister tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren aangestelde ambtenaren, bevoegd om de bij deze wet voorziene strafbare feiten op te sporen en vast te stellen.

De artikelen 113, 114 en 117 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument zijn eveneens van toepassing op de in deze wet voorziene misdrijven.

Art. 20

Lorsqu'il est constaté qu'un acte constitue une infraction à la présente loi ou à un de ses arrêtés d'exécution ou qu'il peut donner lieu à une action en cessation à l'initiative du ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions, celui-ci ou l'agent commissionné en application de l'article 19 peut adresser au contrevenant un avertissement le mettant en demeure de mettre fin à cet acte.

L'avertissement est notifié au contrevenant dans un délai de trois semaines à dater de la constatation des faits, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par la remise d'une copie du procès-verbal de constatation des faits.

L'avertissement mentionne :

1° les faits imputés et la ou les dispositions légales enfreintes;

2° le délai dans lequel il doit y être mis fin;

3° qu'au cas où il n'est pas donné suite à l'avertissement, soit le ministre intentera une action en cessation, soit les agents commissionnés en application de l'article 19, pourront respectivement aviser le procureur du Roi ou appliquer le règlement par voie de transaction prévu à l'article 21.

Art. 21

Les agents commissionnés à cette fin par le ministre ayant les Affaires économiques dans ses attributions peuvent, au vu des procès-verbaux constatant une infraction aux dispositions visées à l'article 17 et dressées par les agents visés à l'article 19, proposer aux contrevenants le paiement d'une somme qui éteint l'action publique.

Cette somme ne peut être supérieure au montant maximum de l'amende fixé à l'article 17, § 1^{er}, majoré des décimes additionnels. Les tarifs ainsi que les modalités de paiement et de perception sont fixés par le Roi.

CHAPITRE VII

Dispositions finales

Art. 22

Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des ministres :

1° prendre les mesures nécessaires pour tenir compte des modifications éventuelles de la directive.

Art. 20

Als wordt vastgesteld dat een handeling een inbreuk vormt op deze wet of op één van haar uitvoeringsbesluiten, of dat ze aanleiding kan geven tot een vordering tot staking op initiatief van de minister tot wiens bevoegdheid Economische Zaken behoren, dan kan deze, of de door hem aangestelde ambtenaar met toepassing van artikel 19, een waarschuwing richten tot de overtreder, waarbij hij in gebreke gesteld wordt deze handeling te beëindigen.

De overtreder wordt, binnen drie weken vanaf de vaststelling van de feiten, in kennis gesteld van deze waarschuwing, per aangetekende brief met ontvangstbewijs, of door overhandiging van een kopie van het proces-verbaal van de vaststelling van de feiten.

De waarschuwing vermeldt :

1° de ten laste gelegde feiten en de geschonden wetsbepaling of -bepalingen;

2° de termijn binnen dewelke zij dienen te worden stopgezet;

3° dat, indien aan de waarschuwing geen gevolg wordt gegeven, ofwel de minister een vordering tot staking zal instellen, ofwel de met toepassing van artikel 19 aangestelde ambtenaren respectievelijk de procureur des Konings kunnen inlichten of de regeling in der minne bepaald in artikel 21 kunnen toepassen.

Art. 21

De daartoe door de minister tot wiens bevoegdheid de Economische Zaken behoren aangestelde ambtenaren kunnen, na inzage van de processen-verbaal waarbij een inbreuk wordt vastgesteld op de bepalingen bedoeld in artikel 17, en opgesteld door de in artikel 19 bedoelde ambtenaren, aan de overtreders de betaling voorstellen van een som die de strafvordering doet vervallen.

Deze som mag niet hoger zijn dan het maximumbedrag van de geldboete bepaald in artikel 17, § 1, verhoogd met de opdecimen. De tarieven alsmede de betalings- en inningsregeling worden vastgesteld door de Koning.

HOOFDSTUK VII

Slotbepalingen

Art. 22

De Koning kan, bij een in Ministerraad overlegd besluit :

1° maatregelen nemen die noodzakelijk blijken om rekening te houden met de eventuele wijzigingen

Ces mesures peuvent comprendre l'abrogation et la modification de dispositions légales;

2° prescrire des modalités particulières destinées à adapter les dispositions de la présente loi à certains contrats;

3° imposer au vendeur l'établissement d'un inventaire des immeubles;

4° déterminer les conditions et modalités auxquelles cet inventaire doit répondre, ainsi que celles de sa remise aux agents désignés par Lui.

Art. 23

À l'exception des articles 12 et 13 dont la date d'entrée en vigueur est fixée par le Roi, 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 ... relative à l'action en cessation des infractions à la loi relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé 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.

van de richtlijn. Die maatregelen kunnen de opheffing van en de wijziging aan bestaande wettelijke bepalingen inhouden;

2° bijzondere regelen voorschrijven teneinde de bepalingen van deze wet op sommige overeenkomsten te kunnen toepassen;

3° de verkoper het opmaken van een inventaris van de onroerende goederen opleggen;

4° de voorwaarden en nadere regels bepalen waaraan deze inventaris moet beantwoorden, alsmede de afgifte ervan aan de door Hem aangewezen ambtenaren.

Art. 23

Met uitzondering van de artikelen 12 en 13, waarvan de datum van inwerkingtreding wordt vastgesteld door de Koning, treedt deze wet in werking op de eerste dag van de derde maand die volgt op haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*, behalve indien de wet van ... aangaande de vordering tot staking van de inbreuken op de wet betreffende de overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen 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.