

## FEDERALE OVERHEIDSDIENST JUSTITIE

N. 2012 — 2921

[C — 2012/09397]

21 SEPTEMBER 2012. — Koninklijk besluit tot wijziging van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen

## VERSLAG AAN DE KONING

Sire,

Artikel 12 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen voorziet in twee soorten waarborgen, deze van erkende en deze van niet-erkende aannemers. Voorts bepaalt dit artikel dat de Koning de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht, zal bepalen. Daaraan werd gevolg gegeven door het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971.

Artikel 4 van dit koninklijk besluit van 21 oktober 1971 bepaalt dat de borgstelling van een niet-erkende aannemer dient te gebeuren hetzij bij een kredietinstelling als bedoeld in de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, hetzij bij een hypotheekonderneming als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992 op het hypotheek krediet. Een erkende aannemer daarentegen kan de waarborg niet enkel stellen bij een kredietinstelling of een hypotheekonderneming, maar ook bij een verzekeringsonderneming volgens artikel 1, 2° van het koninklijk besluit van 14 maart 2002 betreffende de gezamenlijke borgtochten voor de overheidsopdrachten voor aanname van werken, leveringen en diensten.

Er is geen rechtvaardigingsgrond voor dit verschil in behandeling, dat wellicht eerder het gevolg is van een vergetelheid van de wetgever.

In de huidige economische context waarin vastgesteld wordt dat de banken zich terugplooiën op hun hoofdactiviteiten en bijgevolg minder waarborgen leveren, is het evenzeer in het belang van de koper/opdrachtgever om aan de niet-erkende aannemer of verkoper de mogelijkheid te bieden de voltooiingswaarborg te stellen via een verzekeringsonderneming, zoals reeds het geval is voor de erkende aannemer. Daarnaast zal dit de concurrentie op de markt ten goede komen, wat tot gevolg kan hebben dat een verlaging van de prijzen optreedt in het voordeel van de koper/opdrachtgever.

Het besluit voorziet dat een niet-erkende aannemer de voltooiingswaarborg niet alleen kan stellen bij een kredietinstelling of bij een hypotheekonderneming, maar ook bij een verzekeringsonderneming die voldoet, naar gelang van het geval, aan de voorschriften van de artikelen 3 en 64 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen.

Ik heb de eer te zijn,

Sire,

Van Uwe Majesteit,  
de zeer eerbiedige  
en zeer trouwe dienaar.

De Minister van Justitie,  
Mevr. A. TURTELBOOM

ADVIES 51.919/2/V VAN 28 AUGUSTUS 2012

VAN DE AFDELING WETGEVING VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling Wetgeving, tweede vakantiekamer, op 31 juli 2012 door de Minister van Justitie verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit «tot wijziging van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen», heeft het volgende advies gegeven :

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals het is vervangen bij de wet van 2 april 2003, beperkt de afdeling Wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het ontwerp, de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat deze drie punten betreft, geeft het ontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

## SERVICE PUBLIC FEDERAL JUSTICE

F. 2012 — 2921

[C — 2012/09397]

21 SEPTEMBRE 2012. — Arrêté royal modifiant l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction

## RAPPORT AU ROI

Sire,

L'article 12 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction prévoit deux types de cautionnements, celui des entrepreneurs agréés et celui des entrepreneurs non agréés. En outre, cet article dispose que le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Il y a été donné suite par l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971.

L'article 4 de cet arrêté royal du 21 octobre 1971 précise que la caution d'un entrepreneur non agréé doit être constituée soit auprès d'un établissement de crédit au sens de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, soit auprès d'une entreprise hypothécaire au sens de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire. En revanche, un entrepreneur agréé peut constituer la caution non seulement auprès d'un établissement de crédit ou d'une entreprise hypothécaire mais également auprès d'une entreprise d'assurances, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, 2°, de l'arrêté royal du 14 mars 2002 relatif aux cautionnements collectifs concernant les marchés publics de travaux, de fournitures et de services.

Rien ne justifie cette différence de traitement, qui résulte peut-être plutôt d'un oubli du législateur.

Dans le contexte économique actuel où l'on constate un repli des banques sur leurs activités principales et par conséquent une diminution des garanties, l'acquéreur/maître de l'ouvrage a tout autant intérêt à offrir à l'entrepreneur non agréé ou au vendeur la possibilité de constituer la garantie d'achèvement par le biais d'une entreprise d'assurances, comme c'est déjà le cas pour l'entrepreneur agréé. Cela favorisera en outre la concurrence, ce qui pourrait entraîner une diminution des prix au profit de l'acquéreur/du maître de l'ouvrage.

L'arrêté prévoit qu'un entrepreneur non agréé peut constituer la garantie d'achèvement non seulement auprès d'un établissement de crédit ou d'une entreprise hypothécaire mais également auprès d'une entreprise d'assurances qui satisfait, selon le cas, au prescrit des articles 3 et 64 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances.

J'ai l'honneur d'être,

Sire,

de Votre Majesté,  
le très respectueux  
et très fidèle serviteur.

La Ministre de la Justice,  
Mme A. TURTELBOOM

AVIS 51.919/2/V DU 28 AOUT 2012

DE LA SECTION DE LEGISLATION DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, deuxième chambre des vacances, saisi par la Ministre de la Justice, le 31 juillet 2012, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté royal « modifiant l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction », a donné l'avis suivant :

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, tel qu'il est remplacé par la loi du 2 avril 2003, la section de législation limite son examen au fondement juridique du projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, le projet appelle les observations suivantes.

1. In het eerste lid van de aanhef moet verwezen worden naar « artikel 12, derde lid, van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen » en niet naar het tweede lid van die bepaling.

2. Het heeft geen zin in de aanhef de artikelen te vermelden van het besluit dat gewijzigd wordt (1).

In het tweede lid van de aanhef moeten de woorden « , artikel 4 » dus vervallen.

(1) Beginselen van de wetgevingstechniek - Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, www.raadvst-consetat.be, tab Wetgevingstechniek, aanbeveling 30, formule F 3-3.

De kamer was samengesteld uit :

De heer R. Andersen, eerste voorzitter van de Raad van State;

De heer P. Vandernoot en de heer M. Pâques, staatsraden;

Mevr. A. Weyembergh en de heer Y. De Cordt, assessoren van de afdeling Wetgeving.

Mevr. A.-C. Van Geersdaele, griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de heer X. Delgrange, eerste auditeur-afdelingshoofd.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer P. Vandernoot.

De griffier,

De eerste voorzitter,

A.-C. Van Geersdaele

Andersen

**21 SEPTEMBER 2012. — Koninklijk besluit tot wijziging van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen**

ALBERT II, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, artikel 12, lid 3, gewijzigd bij de wet van 3 mei 1993;

Gelet op het Koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 4 juli 2012;

Gelet op advies nr. 51.919/2/V van de Raad van State, gegeven op 28 augustus 2012, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op de voordracht van de Minister van Justitie,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

**Artikel 1.** In artikel 4 van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen worden de woorden «of een verzekeringsonderneming die voldoet, naar gelang van het geval, aan de voorschriften van de artikelen 3 en 64 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen,» ingevoegd tussen de woorden « hypothecair krediet » en de woorden « zich ertoe verbindt ».

**Art. 2.** Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

**Art. 3.** De minister bevoegd voor Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Trapani, 21 september 2012.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Justitie,  
Mevr. A. TURTELBOOM

1. A l'alinéa 1<sup>er</sup> du préambule, il y a lieu de mentionner « l'article 12, alinéa 3, de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction » et non l'alinéa 2 de cette disposition.

2. Il n'est pas judicieux de mentionner dans le préambule les articles de l'arrêté modifié (1).

A l'alinéa 2 du préambule, les mots « , l'article 4 » seront donc omis.

(1) Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires, www.raadvst-consetat.be, onglet « Technique législative », recommandation n° 30, formule F 3-3.

La chambre était composée de :

M. R. Andersen, premier président du Conseil d'Etat;

M. P. Vandernoot et M. M. Pâques, conseillers d'Etat;

Mme A. Weyembergh et M. Y. De Cordt, assesseurs de la section de législation;

Mme A.-C. Van Geersdaele, greffier.

Le rapport a été présenté par M. X. Delgrange, premier auditeur chef de section.

)

Le greffier,

A.-C. Van Geersdaele

Le premier président,

R. Andersen

**21 SEPTEMBRE 2012. — Arrêté royal modifiant l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction**

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, l'article 12, alinéa 3, modifié par la loi du 3 mai 1993;

Vu l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction;

Vu l'avis de l'inspection des Finances du 4 juillet 2012;

Vu l'avis n° 51.919/2/V du Conseil d'Etat, donné le 28 août 2012, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Ministre de la Justice,

Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans l'article 4 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, les mots « ou une entreprise d'assurances qui satisfait, selon le cas, au prescrit des articles 3 et 64 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, » sont insérés entre les mots « crédit hypothécaire, » et les mots « s'engage ».

**Art. 2.** Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

**Art. 3.** Le ministre qui a la Justice dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Trapani, le 21 septembre 2012.

ALBERT

Par le Roi :

La Ministre de la Justice,  
Mme A. TURTELBOOM