

# EU Consumer Law Acquis Compendium

## Legislation

Belgium (BE) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



---

### Full name and/or number of the statute (in original language):

Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé.

### Translation of the name:

Act of 11/4/1999 on the purchase of the right to use immovable properties on a time-share basis.

### Reference in Official Journal (if appropriate):

Text einfügen

### Date of coming into force:

01.07.1999

### Subsequent amendments:

---

### Text:

Loi du 11/4/1999 relative aux contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation d'immeubles à temps partagé

### CHAPITRE I. - Dispositions préliminaires.

Article 1. La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Elle met en oeuvre 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.

Art. 2. Pour l'application de la présente loi, il faut entendre par :

1 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 (plus d'un an), par lequel, directement ou indirectement, à titre exclusif ou non, un droit réel ou tout autre

# EU Consumer Law Acquis Compendium

## Legislation

## Belgium (BE) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



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; (Sont également visés les contrats d'une durée égale ou inférieure à un an qui prévoient une tacite reconduction.) L 2002-12-24/31, art. 506, 003; En vigueur : 10-01-2003

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

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

4 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 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 créé à son bénéfice le droit objet du contrat;

6 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 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 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. § 1er. 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.

§ 2. Lorsque l'immeuble est situé sur le territoire d'un autre Etat membre de l'Union européenne, l'acquéreur (...) 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 Etat ou, à défaut, de la protection accordée par la présente loi. L 2001-01-19/41, art. 2, 002; En vigueur : 03-03-2001

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

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

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

Belgium (BE) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



2 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 Etat 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 Etat 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 Etat 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.

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. - 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 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

# EU Consumer Law Acquis Compendium

## Legislation

## Belgium (BE) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



le domicile ou le siège social du propriétaire;

2 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'Etat 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 lorsque le ou les immeubles sont déterminés, une description de ce ou ces biens et de leur situation;

4 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),

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

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

### Belgium (BE) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



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, § 1er, 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,

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

13 (...) L 2001-01-19/41, art. 3, 002; En vigueur : 03-03-2001

Art. 6. § 1er. 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'Etat dans lequel il réside ou dont il est le ressortissant.

### Section 2. - Du contrat.

Art. 7. § 1er. 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,

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

### Belgium (BE) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



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 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'Etat 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'Etat où est situé l'immeuble.

Art. 9. § 1er. L'acquéreur a le droit de renoncer au contrat :

1 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 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 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 § 1er, 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.

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 § 1er, 1.

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

Belgium (BE) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



§ 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, 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 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 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 (...).** L 2001-01-19/41, art. 5, 002; En vigueur : 03-03-2001

Art. 12. § 1er. 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. (...) L 2001-01-19/41, art. 5, 002; ED : 03-03-2001

§ 3. Les vendeurs doivent permettre aux agents commissionnés par le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions de prendre connaissance de tous les documents ayant trait à leurs opérations.

Art. 13. (Abrogé) L 2001-01-19/41, art. 6, 002; En vigueur : 03-03-2001



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



### CHAPITRE V. - Des sanctions.

#### Section 1. - Des sanctions civiles.

Art. 14. Est interdite et nulle de plein droit :

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

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

Art. 15. Le juge peut annuler :

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

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

3 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 11 avril 1999 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 est formée à la demande :

1 des intéressés,

2 du Ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions,

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

4 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, § 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, 3 et 4 peuvent agir en justice pour la défense de leurs intérêts collectifs statutairement définis.



## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

Belgium (BE) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



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 du présent article.

#### Section 3. - Des sanctions pénales.

Art. 17. § 1er. Sont punis d'une amende de 150 à 10.000 francs, ceux qui commettent une infraction aux dispositions :

1 (des articles 4 à 12) de la présente loi, à l'exception des articles 6, § 1er, 9, §§ 1er et 2, et 10; L 2001-01-19/41, art. 6, 002; En vigueur : 03-03-2001

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

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

#### Section 4. - De la suspension et de la radiation de l'inscription.

Art. 18. § 1er. 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 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.

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

### Belgium (BE) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



§ 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.

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 dressés 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, § 1er, majoré des décimes additionnels. Les tarifs ainsi que les modalités de paiement et de

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

Belgium (BE) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



---

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

2 prescrire des modalités particulières destinées à appliquer 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. A l'exception (de l'article 12) 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 11 avril 1999 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 du 11 avril 1999 précitée. L 2001-01-19/41, art. 8, 002; En vigueur : 03-03-2001

(NOTE : l'article 12, §§ 1er et 3 de la présente loi entre en vigueur le 07-11-2000, à l'exception de la première phrase du paragraphe 1er qui entrera en vigueur le 01-02-2001. Voir AR %%2000-10-05/35%%, art. 1.)

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le Moniteur belge.

Donné à Bruxelles, le 11 avril 1999.

ALBERT

Par le Roi :

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de l'Economie,

## EU Consumer Law Acquis Compendium

### Legislation

Belgium (BE) Nr. 8



*Click on the blue text parts in order to retrieve information on the EC law background*



---

E. DI RUPO

Le Ministre de la Justice,

T. VAN PARYS

Scellé du sceau de l'Etat :

Le Ministre de la Justice,

T. VAN PARYS