

La Loi Breyne ■

LA LOI BREYNE

QUI BENEFICIE DE LA PROTECTION LEGALE?

- LES CONVENTIONS VISEES PAR LA LOI
 - » *Ne tombent donc pas sous la loi*
 - » *Travaux de transformation?*
 - » *Conventions d'étude*
- CONVENTIONS EXCLUES

PRINCIPES IMPERATIFS

- REGIME DE LA VENTE OU DU LOUAGE D'OUVRAGE ET LES REGLES SPECIFIQUES DE LA LOI
- RESPONSABILITE DECENNALE
- PAIEMENT
- REVISION DU PRIX

- TRANSFERT DE PROPRIETE ET DES RISQUES
- GARANTIE FINANCIERE
- RECEPTIONS

LE CONTRAT: MENTIONS ET ANNEXES OBLIGATOIRES

LA LOI BREYNE

La loi du 9 juillet 1971, mieux connue sous le nom de “Loi Breyne”, protège le candidat-bâtitseur ainsi que le candidat-acheteur d’une habitation à construire ou en voie de construction contre les clauses abusives prévues dans les contrats et contre le risque d’insolvabilité du cocontractant. Afin d’assurer cette protection, la plupart des dispositions de la loi sont impératives de telle sorte que l’on ne peut pas y déroger.

La protection offerte par la loi Breyne se situe principalement au niveau de la conclusion d’un contrat clair et complet. Elle garantit notamment au futur propriétaire:

- *une information complète et correcte;*
- *une garantie financière obligatoire par le professionnel de la construction;*
- *un prix total fixé au préalable; des modalités de paiement strictes et la limitation des acomptes;*
- *des délais d’exécution transparents;*
- *une double réception obligatoire;*
- *des règles de responsabilité strictes;*
- *un régime de sanctions adéquat;*
- *...*

Cette brochure commente en détail les principes de la loi Breyne afin de vous permettre d’évaluer adéquatement vos droits et devoirs à l’égard de l’entrepreneur/promoteur.

QUI BENEFICIE DE LA PROTECTION LEGALE?

LES CONVENTIONS VISEES PAR LA LOI

La loi est d'application dès que les trois conditions suivantes sont cumulativement remplies:

- Il doit s'agir d'une convention par lequel l'entrepreneur, le promoteur ou le vendeur s'engage à "construire", à "faire construire" ou à "procurer" un immeuble:

Le champ d'application de la loi a été délibérément conçu de manière très large afin de couvrir toutes les situations possibles ayant trait à la construction d'une habitation (maison ou appartement) ou à la vente d'une habitation à construire ou en voie de construction:

- ainsi l'engagement de "construire" ou de "faire construire" peut prendre la forme d'une vente sur plan ou d'un contrat clé sur porte, mais aussi celle d'un simple contrat d'entreprise générale d'une habitation.
 - par "procurer" un tel immeuble il faut entendre toutes sortes de conventions dès que le professionnel de la construction, sans pour autant se livrer à la mise en oeuvre des matériaux, ni même conclure les contrats portant sur la réalisation matérielle de la construction, s'engage à effectuer un ensemble d'opérations nécessaires pour que la construction soit menée à bonne fin. Pour cela, il est cependant requis que l'intermédiaire, organisateur ou conseiller, ait la direction de fait du projet. C'est donc en vain que, dans l'espoir d'échapper à la loi, de telles conventions se trouvent parfois intitulées "contrat de coordination" et autres, si le tout porte sur un engagement de cette nature.
- L'immeuble est destiné à l'habitation ou à un usage mixte;

L'immeuble doit principalement, mais pas exclusivement, être affecté à l'habitat. L'usage mixte est autorisé à la condition que la partie destinée à l'habitat soit au moins équivalente à celle destinée à un usage professionnel.

- L'acheteur ou maître d'ouvrage est obligé de faire un ou plusieurs versements avant l'achèvement de l'immeuble.

Ne tombent donc pas sous la loi

- la vente simple d'une maison ou d'un appartement achevé;
- la vente d'une maison inachevée, sans que le vendeur s'engage à l'achever;
- la construction d'une habitation par le biais de lots séparés que le maître d'ouvrage confie à différents corps de métier. A cet égard, il faut préciser que si l'entrepreneur, promoteur ou vendeur usait de subterfuges pour en arriver à scinder artificiellement l'opération, cette scission ne lui permettra pas d'échapper à la loi.

Travaux de transformation?

Le champ d'application de la loi a en outre été étendu aux contrats portant sur la vente d'une habitation existante lorsque le vendeur s'engage à y réaliser des travaux de transformation ou d'agrandissement importants. Pour cela, il faut que:

- le prix total des travaux représente plus de 80% du prix d'achat de l'habitation et dépasse en outre € 18.600;
- et que l'acheteur soit tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement des travaux.

Conventions d'étude

En principe, les conventions d'étude portant sur une construction tombant sous la loi Breyne sont également soumises à la loi, sauf si la convention d'étude répond à quatre conditions:

- elle reprend une description des travaux sur lesquels porte l'étude;



- elle donne un relevé des besoins de l'acheteur ou maître de l'ouvrage;
- son coût n'est pas supérieur à 2% du coût prévu de la construction;
- et enfin, l'acheteur ou maître de l'ouvrage dispose expressément d'un délai de réflexion de sept jours au moins, avant que cette convention ne devienne définitive.

CONVENTIONS EXCLUES

- La loi ne s'applique pas aux contrats conclus avec:
 - les sociétés régionales terriennes et du logement et leurs sociétés agréées;
 - les communes et associations intercommunales.
- La loi ne bénéficie par ailleurs pas à l'acheteur ou au maître d'ouvrage dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des maisons ou appartements en vue de les céder à titre onéreux.

Toute convention conclue par ces personnes, même pour leur usage propre, est censée l'être dans le cadre de leur activité habituelle.

En revanche, l'acheteur ou le maître d'ouvrage non professionnel qui se fait construire, par exemple, un immeuble à appartements afin de le(s) louer ou de le(s) vendre par la suite, bénéficie quant à lui de la protection de la loi.



PRINCIPES IMPERATIFS

La protection offerte par la loi est impérative, ce qui signifie qu'il ne peut y être dérogé conventionnellement. S'il y est néanmoins dérogé, la sanction en sera, selon les cas, la nullité soit de la convention, soit de la clause litigieuse. Les dérogations qui alourdissent les obligations du professionnel de la construction, et donc étendent la protection, sont en revanche autorisées.

REGIME DE LA VENTE OU DU LOUAGE D'OUVRAGE ET LES REGLES SPECIFIQUES DE LA LOI

Sous réserve des dérogations prévues par la loi Breyne, les conventions visées restent régies, pour ce qui n'est pas réglé par la loi Breyne, par les dispositions du Code civil relatives à la vente ou au contrat d'entreprise selon le cas.

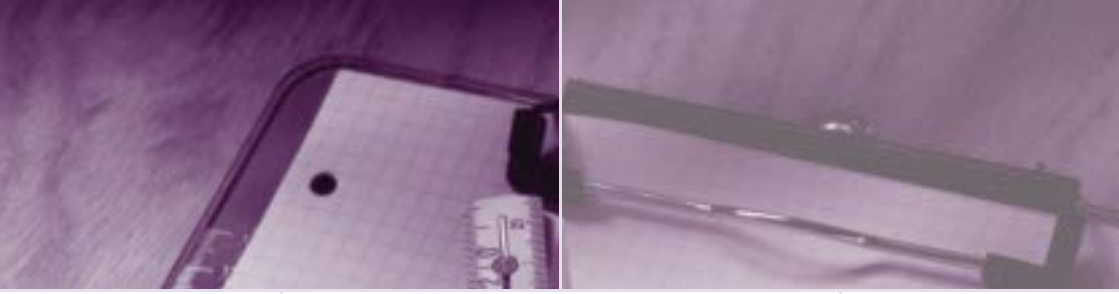
RESPONSABILITE DECENNALE

La responsabilité décennale en matière de contrats d'entreprise (articles 1792 et 2270 du Code civil) est également rendue applicable au promoteur et au vendeur. La loi prévoit par ailleurs expressément que cette responsabilité bénéficie aux propriétaires successifs de la maison ou de l'appartement, étant entendu que l'action ne peut être exercée que contre le vendeur originaire.

Il suffit qu'un seul des appartements d'un immeuble collectif soit vendu avant son achèvement pour que la responsabilité décennale du vendeur puisse valoir aussi pour les parties communes des appartements vendus après leur achèvement.

Le point de départ de la garantie décennale est déterminé par la date d'agrément de l'ouvrage qui est en principe celle de la réception définitive, à moins que les parties n'y aient dérogé.

Sanction: toute clause contraire à ces principes est réputée non écrite.



PAIEMENT

L'entrepreneur, le vendeur ou le promoteur ne peut exiger (ou accepter) aucun paiement avant la conclusion du contrat.

En outre, il convient de tenir compte des dispositions suivantes:

- Lors de la conclusion du contrat, il peut être demandé un acompte ou des arrhes de maximum 5% du prix total;
- En cas de vente d'un terrain ou d'une quotité de celui-ci, le prix ne peut en être exigé que lors de la passation de l'acte authentique devant notaire et ce, compte tenu de l'acompte (éventuellement) payé;
- Ce prix peut être majoré du coût des ouvrages déjà réalisés moyennant l'approbation d'un architecte. Une copie de cette approbation doit être jointe à l'acte.

Remarque: Si la vente d'une habitation existante est assortie d'un contrat d'entreprise pour l'exécution de travaux de transformation ou d'agrandissement, la somme que l'entrepreneur ou le promoteur pourra réclamer au moment de la passation de l'acte authentique sera égale au prix de vente de l'immeuble existant, majoré éventuellement du coût des ouvrages déjà exécutés.

- Le solde du prix des travaux ne pourra être réclamer que par tranche ne dépassant jamais le prix de ce qui est déjà exécuté;
- Lorsqu'une promesse de contrat n'est pas suivie de la conclusion de celui-ci, l'indemnité contractuelle à charge de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage ne peut excéder 5% du prix total. L'indemnité contractuelle pourra, nonobstant son caractère forfaitaire, être majorée ou diminuée s'il est établi que son montant est inférieur ou supérieur au préjudice effectivement subi.

Sanctions: toute clause contraire à ces principes est réputée non écrite. En outre, celui qui contrevient, directement ou indirectement, aux dispositions de la loi en exigeant ou acceptant des paiements prématurés, risque d'être puni d'emprisonnement et/ou d'amende.

REVISION DU PRIX

La révision du prix n'est possible que si elle est contractuellement prévue. Elle doit en outre répondre aux conditions suivantes:

- seul le prix du bâtiment ou, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'agrandissement est sujet à révision;
 - ce prix est révisable tout au plus à concurrence de 80%;
 - le prix ne peut être révisé qu'en raison, d'une part, de fluctuations des salaires et des charges sociales et, d'autre part, de fluctuations des prix des matériaux, matières premières ou produits utilisés dans la construction;
 - la révision en raison de fluctuations des salaires et des charges sociales peut porter tout au plus sur 50% du prix du bâtiment;
 - les révisions doivent être calculées sur la base des dernières fluctuations enregistrées avant le début des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.
- Les paramètres de base à prendre en considération sont ceux en vigueur au moment de la signature du contrat et non ceux en vigueur à la remise de l'offre.

Sanction: toute clause contraire est réputée non écrite.



TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DES RISQUES

Les droits du vendeur sur le sol et les constructions existantes sont immédiatement transférés à l'acheteur, et le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de l'incorporation des matériaux.

Par contre, la charge des risques (la perte totale ou partielle de la chose par cas fortuit ou de force majeure tels que le vandalisme, le vol, l'incendie, etc.) n'est transférée qu'à la réception provisoire des travaux (s'il s'agit d'un appartement: à la réception provisoire des parties privatives).

Enfin, le contrat ne peut contenir aucune clause de rachat¹.

Sanction: toute clause contraire est réputée non écrite.

GARANTIE FINANCIÈRE

En garantie de ses obligations, l'entrepreneur, le vendeur ou le promoteur doit fournir une sûreté à son cocontractant. Le régime de la garantie diffère selon qu'il s'agit d'un entrepreneur agréé ou non:

- L'entrepreneur agréé² est tenu de constituer un cautionnement de 5% du prix du bâtiment et doit en présenter la preuve signée par la Caisse des Dépôts et Consignations dans les trente jours suivant la signature du contrat.

Par "prix du bâtiment", l'on entend: le prix total de la maison ou de l'appartement, diminué du coût du terrain éventuel (ou le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement), et ce TVA non comprise.

Ce cautionnement est constitué soit en numéraire, soit en fonds public, soit sous forme de cautionnement collectif, soit sous forme de cautionnement global.

¹ Ceci signifie que le vendeur ne peut se réserver la faculté de racheter l'immeuble en restituant les acomptes payés. De la sorte, l'acquéreur qui désirerait formuler une réclamation pour les malfaçons qu'il découvre, ne peut être l'objet de pressions destinées à lui faire renoncer à sa réclamation par la menace d'une revente obligée.

² Dans le cadre de la loi Breyne une agrégation en catégorie D (Entreprises générales de bâtiments) dans la classe correspondant au prix de l'habitation à construire est requise.

Le cautionnement constitué par l'entrepreneur agréé est libéré par moitié: la première à la réception provisoire, la seconde à la réception définitive. Mais en cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle du contrat imputable au vendeur ou à l'entrepreneur, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut prélever sur le montant du cautionnement, les sommes correspondant au préjudice subi.

- L'entrepreneur non agréé est tenu de fournir une garantie d'achèvement, ce qui signifie qu'un organisme financier doit s'engager en tant que caution solidaire envers l'acheteur ou le maître d'ouvrage à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de la maison ou de l'immeuble dont fait partie l'appartement (c'est-à-dire les parties privatives de l'appartement et les parties communes de l'immeuble à l'exclusion des parties purement privatives des autres appartements). En cas de vente d'une habitation existante assortie d'un contrat d'entreprise pour l'exécution de travaux de rénovation ou d'agrandissement, la garantie d'achèvement devra couvrir les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prévus.

En cas de vente, le notaire mentionnera la convention de cautionnement dans l'acte authentique et joindra une copie de cette convention. Dans le cas d'un contrat d'entreprise par contre, l'entrepreneur doit présenter une attestation du cautionnement dans les trente jours qui suivent la conclusion du contrat.



Si une garantie d'achèvement a été fournie, l'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire.

Sanction: L'absence de garantie financière peut entraîner la nullité de la convention. L'acheteur ou le maître d'ouvrage devra invoquer cette nullité avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire.

RECEPTIONS

La loi Breyne prévoit obligatoirement une réception en deux phases: la réception provisoire et la réception définitive, avec un laps de temps d'au moins un an entre les deux.

Quand il s'agit d'un immeuble à appartements, la réception définitive des parties privatives ne peut avoir lieu avant celle des parties communes de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

Sanction: toute clause contraire est réputée non écrite.

En principe, la réception – tant provisoire que définitive – ne peut être prouvée que par un écrit établi de manière contradictoire entre les parties. Cette règle connaît cependant deux exceptions importantes:

- l'occupation ou l'utilisation du bâtiment (ou des parties rénovées ou agrandies) vaut, sauf preuve contraire, présomption que l'acheteur ou le maître d'ouvrage a tacitement accepté la réception provisoire.
- l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur ou l'entrepreneur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Cette dernière présomption ne s'applique pas à la réception des parties communes d'un immeuble.

LE CONTRAT: MENTIONS ET ANNEXES OBLIGATOIRES

La loi Breynne vise à donner au futur propriétaire une information correcte et complète. Afin de permettre au candidat acquéreur de prendre un engagement en toute connaissance de cause, la loi contient plusieurs dispositions qui doivent obligatoirement être insérées dans le contrat ou dans la promesse d'un tel contrat.

Ainsi le contrat, ou la promesse de contrat, doit obligatoirement contenir les mentions suivantes:

1. *l'identité du propriétaire* du terrain et des constructions existantes;
2. soit la date de délivrance et les conditions du *permis d'urbanisme*, soit que le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'octroi d'un permis d'urbanisme;

Dans ce dernier cas, le demandeur du permis doit s'engager dans le contrat à remettre à son cocontractant une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions dans le mois de la réception de sa notification.

3. si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non le contrat à la *condition suspensive de l'obtention d'un financement*;

Dans l'affirmative, la convention devra en outre préciser le montant minimal ainsi que les conditions du financement³ que le client souhaite obtenir.

³ Par exemple le taux et la durée du financement.

Cette condition suspensive doit obligatoirement se réaliser dans un délai de maximum trois mois à dater de la signature du contrat. Si elle ne s'est pas réalisée dans ce délai, le contrat ne pourra pas prendre effet.

Il va sans dire que le candidat acheteur ou le maître d'ouvrage qui conclut un contrat sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement, s'engage à s'occuper activement de l'obtention dudit financement. Si la condition n'a pas pu être réalisée à cause de sa négligence, son cocontractant pourra demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

4. une description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet du contrat;
5. un annexe avec les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux;

Ces documents doivent être signés par un architecte et indiquer explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels les travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut y être dérogé.

Lorsqu'il s'agit d'un appartement, une copie de l'acte de base sous sa forme authentique et du règlement de copropriété doit également être jointe.

L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte, selon laquelle ces documents sont en possession des parties.

6. le prix total de la maison ou de l'appartement (ou le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement), le mode de paiement et, le cas échéant, la possibilité d'une révision des prix;

Le prix doit englober tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale.

7. l'existence des aides publiques régionales au logement et la communication de leurs conditions de base en annexe du contrat;

Il ne s'agit pas pour l'entrepreneur de jouer à l'estimateur mais il est obligé de remettre au client une documentation de base, comme par exemple celle mise à sa disposition par les autorités régionales ou son organisation professionnelle;

8. la détermination de la date de début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison;

Ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé;

9. une disposition concernant le mode de réception de l'ouvrage;

10. la mention expresse, dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou maître d'ouvrage a la possibilité d'invoquer la nullité du contrat ou d'une clause contraire à la loi en cas de non respect des dispositions des articles 7 (mentions obligatoires) et 12 (garantie financière) de la loi. En outre, le texte de ces deux articles devra être repris intégralement dans le contrat;

11. l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents susmentionnés.



Sanction: l'omission des mentions obligatoires ou pièces à annexer précitées est sanctionnée par la nullité du contrat ou de la clause contraire. Cette nullité devra être invoquée par l'acheteur ou le maître d'ouvrage avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire.

Observons à cet égard que le notaire a aussi une mission de contrôle en cas de contrats de vente. En effet, en cas de passation d'un acte authentique, cet acte doit mentionner que les dispositions des articles 7 et 12 ont été respectées. Si le notaire constate que la convention ne respecte pas les prescrits des articles en question, il doit refuser de passer l'acte.



Confédération Construction, asbl
Rue du Lombard 34-42
1000 Bruxelles
Tél. 02 545 56 00 - Fax 02 545 59 00
info@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be

Fédération des Entrepreneurs généraux
de la Construction, asbl
Rue du Lombard 42
1000 Bruxelles
Tél. 02 511 65 95 - Fax 02 514 18 75
fegc-faba@confederationconstruction.be
www.confederationconstruction.be/entrepreneursgeneraux



Confédération Construction

