



De Wet Breyne ■



Confederatie Bouw



DE WET BREYNE

VOOR WIE GELDT DE WETTELIJKE BESCHERMING?

- DE DOOR DE WET BEOOGDE OVEREENKOMSTEN
 - » *Vallen dus niet onder de wet*
 - » *Verbouwingswerken?*
 - » *Studieovereenkomsten*
- UITGESLOTEN OVEREENKOMSTEN

VERPLICHTE PRINCIPES

- REGIME VAN VERKOOP OF AANNEMING EN SPECIFIEKE REGELS VAN DE WET
- TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID
- BETALING
- PRIJSHERZIENING

- EIGENDOMS- EN RISICOVERDRACHT
- FINANCIËLE WAARBORG
- OPLEVERINGEN

HET CONTRACT: VERPLICHTE VERMELDINGEN EN BIJLAGEN

DE WET BREYNE

De Woningbouwwet van 9 juli 1971, beter bekend als de “Wet Breyne”, beschermt de kandidaat-bouwer of de kandidaat-koper van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning tegen de opname van onrechtmatige bedingen in de contracten en tegen het risico van insolventie van de medecontractant. Om deze bescherming te garanderen zijn de meeste bepalingen van de wet van dwingend recht, zodat er niet van kan worden afgeweken.

De door de Woningbouwwet geboden bescherming situeert zich voornamelijk op het vlak van de duidelijkheid en de volledigheid van het contract. Zij garandeert de toekomstige eigenaar onder meer:

- *een volledige en correcte informatieverstrekking;*
- *een verplichte zekerheidsstelling door de bouwprofessioneel;*
- *een vooraf vastgestelde totaalprijs;*
- *strikte betalingsmodaliteiten en beperking van de voorschotten;*
- *transparante uitvoeringstermijnen;*
- *verplichte dubbele oplevering;*
- *strengere aansprakelijkheidsregels;*
- *een adequate sanctieregeling;*
- *...*

In deze brochure wordt nader ingegaan op de principes van de wet Breyne ten einde u toe te laten uw rechten en plichten ten aanzien van de aannemer/promotor correct in te schatten.

VOOR WIE GELDT DE WETTELIJKE BESCHERMING?

DE DOOR DE WET BEOOGDE OVEREENKOMSTEN

De wet is van toepassing zodra de volgende drie voorwaarden gezamenlijk zijn vervuld:

- Het moet gaan om een overeenkomst waarbij de aannemer, promotor of verkoper zich ertoe verbindt een gebouw “te bouwen”, “te laten bouwen” of “te verschaffen”;

Het toepassingsgebied van de wet werd opzettelijk ruim omschreven ten einde alle mogelijke situaties met betrekking tot de bouw van een woning (huis of appartement) of de verkoop van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning te omvatten:

- zo kan de verbintenis tot “bouwen” of “laten bouwen” de vorm aannemen van een verkoop op plan of van een aanneming “sleutel-op-de-deur”, maar ook die van een gewone algemene aannemings-overeenkomst voor een woning.
 - onder de verbintenis een gebouw “te verschaffen” verstaat men alle soorten overeenkomsten waarbij de bouwprofessioneel zich, zonder zich in te laten met de verwerking van de materialen of met het sluiten van overeenkomsten voor de materiële verwezenlijking, ertoe verbindt een geheel van operaties uit te voeren die noodzakelijk zijn om de bouw tot een goed einde te brengen. Hiertoe is echter wel vereist dat de tussenpersoon, als organisator en raadgever, de feitelijke leiding heeft over het project. Het is derhalve nutteloos om -in een poging om aan de wet te ontsnappen- dergelijke overeenkomsten “coördinatiecontract” te noemen of andere benamingen te geven, als het geheel betrekking heeft op een dergelijke verbintenis.
- Het gebouw is bestemd voor huisvesting of voor gemengd gebruik:

De bestemming moet hoofdzakelijk, doch niet uitsluitend, bewoning zijn. Gemengd gebruik is toegestaan op voorwaarde dat het voor bewoning bestemde gedeelte minstens evenwaardig is met het voor beroepsdoeleinden bestemde gedeelte.

- De koper of opdrachtgever is verplicht één of meerdere stortingen te doen vóór de voltooiing van het gebouw.

Vallen dus niet onder de wet

- de gewone verkoop van een afgewerkt huis of appartement;
- de verkoop van een onafgewerkt huis zonder dat de verkoper zich ertoe verbindt het af te werken;
- de bouw van een woning via afzonderlijke percelen die de opdrachtgever toevertrouwt aan verschillende bouwberoepen; In dit verband moet worden benadrukt dat de aannemer, promotor of verkoper zich niet aan de toepassing van de wet kan onttrekken door de operatie via valse voorwendsels kunstmatig op te splitsen.

Verbouwingswerken?

Het toepassingsgebied van de wet wordt bovendien uitgebreid tot de overeenkomsten voor de verkoop van een bestaande woning waarbij de verkoper zich ertoe verbindt grote verbouwings- of uitbreidingswerken uit te voeren. Hiertoe is vereist dat:

- de totale prijs van deze werken meer dan 80% van de koopprijs van de woning uitmaakt en hoger ligt dan € 18.600;
- én de koper verplicht is vóór de voltooiing van de werken één of meer stortingen te doen.

Studieovereenkomsten

In principe zijn ook de studieovereenkomsten betreffende bouwwerken die onder de wet Breyne vallen onderworpen aan de verplichtingen van de wet, tenzij de studieovereenkomst aan vier voorwaarden voldoet:

- zij omvat een beschrijving van de werken waarop de studieopdracht betrekking heeft;



- zij omvat een overzicht van de behoeften van de koper of de opdrachtgever;
- de kostprijs ervan bedraagt niet meer dan 2% van de voorziene bouwkosten;
- en ten slotte, de koper of opdrachtgever wordt uitdrukkelijk een bedenktijd van minstens zeven dagen gewaarborgd vooraleer deze overeenkomst definitief van kracht wordt.

UITGESLOTEN OVEREENKOMSTEN

- De wet is niet van toepassing op overeenkomsten die worden aangegaan met:
 - gewestelijke huisvestings- en landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen;
 - gemeenten en intercommunale verenigingen;
- De wet is evenmin van toepassing op de koper of opdrachtgever wiens geregelde werkzaamheid erin bestaat huizen of appartementen op te richten of te laten oprichten om ze onder bezwarende titel te vervreemden.

Elke overeenkomst die door deze personen wordt aangegaan wordt geacht te zijn gesloten in het kader van zijn geregelde werkzaamheid, zelfs indien het de bouw van een woning voor eigen gebruik betreft.

Een niet-professionele koper of opdrachtgever, die bijvoorbeeld een appartementsgebouw laat bouwen met de bedoeling de appartementen te verhuren of te verkopen geniet daarentegen wel de bescherming van de wet.



VERPLICHTE PRINCIPES

De door de wet geboden bescherming is dwingend zodat er niet bij overeenkomst kan worden van afgeweken. Indien er toch wordt van afgeweken wordt dit, al naar gelang het geval, gesanctioneerd met de nietigheid van hetzij de overeenkomst, hetzij van de afwijkende bepaling. Afwijkingen die verplichtingen van de bouwprofessioneel verzwaren, en derhalve de bescherming uitbreiden, zijn daarentegen wel toegelaten.

REGIME VAN VERKOOP OF AANNEMING EN SPECIFIEKE REGELS VAN DE WET

Mits inachtneming van de specifieke regels van de wet Breyne blijven de beoogde overeenkomsten voor het overige geregeld door de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake koop of aanneming, al naar gelang het geval.

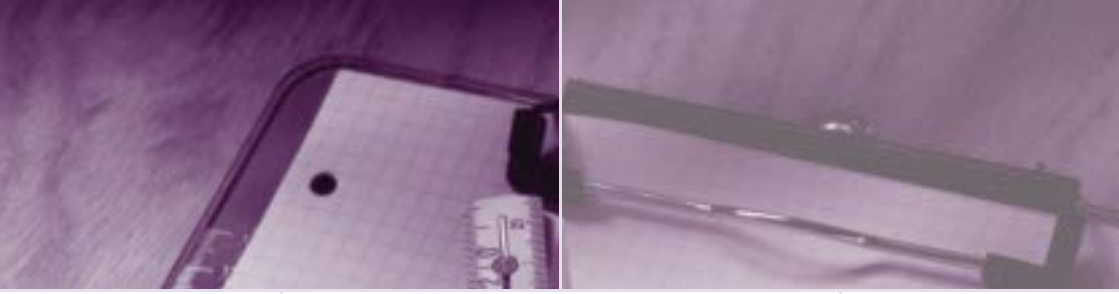
TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid inzake aannemingsovereenkomsten (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek) is ook toepasselijk gemaakt op de promotor en de verkoper. De wet bepaalt uitdrukkelijk dat deze aansprakelijkheid tevens geldt ten aanzien van de opeenvolgende eigenaars van het huis of appartement met dien verstande dat de rechtsoverdrager enkel tegen de oorspronkelijke verkoper kan worden ingesteld.

Verder is het voldoende dat één appartement van een collectief gebouw vóór de voltooiing wordt verkocht opdat de tienjarige aansprakelijkheid van de verkoper ook zou gelden voor de gemeenschappelijke delen van de na voltooiing verkochte appartementen.

Het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid wordt vastgesteld met ingang van de datum van de aanvaarding van het bouwwerk. In principe is dit de datum van de definitieve oplevering, tenzij partijen contractueel overeengekomen zijn om van deze regel af te wijken.

Sanctie: elk beding dat strijdig is met de hierboven vermelde principes wordt als ongeschreven beschouwd.



BETALING

De aannemer, verkoper of promotor mag geen enkele betaling eisen (of aanvaarden) vooraleer de overeenkomst is gesloten.

Voor het overige dient rekening te worden gehouden met volgende bepalingen:

- Bij het sluiten van de overeenkomst mag een voorschot of handgeld van maximaal 5% van de totale prijs worden gevraagd;
- In geval van verkoop van een bouwgrond of een aandeel daarin, mag de prijs ervan slechts gevraagd worden bij het verlijden van de authentieke akte voor de notaris, en dit rekening houdend met het (eventueel) betaalde voorschot;

Deze prijs mag vermeerderd worden met deze van de reeds uitgevoerde werken, mits goedkeuring door een architect. In voorkomend geval moet een afschrift van deze goedkeuring bij de akte worden gevoegd.

Opmerking: Als de verkoop van een bestaande woning gepaard gaat met het sluiten van een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van verbouwings- of uitbreidingswerken zal de som die de aannemer of promotor mag vragen bij het verlijden van de authentieke akte gelijk zijn aan de verkoopprijs van het bestaande onroerend goed, eventueel verhoogd met de prijs van de reeds uitgevoerde werken.

- Het saldo van de prijs van de werken is slechts opeisbaar in gedeelten die nooit hoger mogen zijn dan de prijs van de reeds uitgevoerde werken;
- Wanneer een belofte van overeenkomst niet wordt gevolgd door het sluiten ervan, kan de contractuele vergoeding ten laste van de koper of opdrachtgever niet hoger zijn dan 5% van de totale prijs. Niettegenstaande haar forfaitair karakter mag de contractuele vergoeding nochtans vermeerderd of verminderd worden indien vaststaat dat het bedrag ervan lager of hoger is dan de werkelijk geleden schade.

Sancties: elk beding dat strijdig is met deze principes, wordt als ongeschreven beschouwd. Wie rechtstreeks of onrechtstreeks de bepalingen van de wet overtreedt door voortijdig betalingen te eisen of te aanvaarden riskeert bovendien te worden gestraft met een gevangenisstraf en/of een geldboete.

PRIJSHERZIENING

Prijsherziening is slechts mogelijk indien dit contractueel werd voorzien. De herziening dient daarenboven te beantwoorden aan de volgende voorwaarden:

- enkel de prijs van het gebouw of, in voorkomend geval, van de verbouwings- of uitbreidingswerken, is voor herziening vatbaar;
- deze prijs is ten hoogste voor 80% vatbaar voor herziening;
- de herziening kan enkel gebeuren in functie van de schommelingen van de lonen en de sociale lasten enerzijds en de schommelingen van de prijzen der materialen, grondstoffen of producten die in de bouwnijverheid worden gebruikt anderzijds;
- de herziening wegens schommelingen van de lonen en de sociale lasten magten hoogste betrekking hebben op 50% van de prijs van het gebouw;
- de herzieningen moeten worden berekend op basis van de laatste opgenomen schommelingen voor het begin van de werken waarop de gevraagde gedeeltelijke betaling betrekking heeft.

De beginparameters waarmee rekening moet worden gehouden zijn deze die gelden op de dag van de ondertekening van de overeenkomst en niet deze die gelden bij de overhandiging van de offerte.

Sanctie: elk strijdig beding wordt als ongeschreven beschouwd.



EIGENDOMS- EN RISICOOVERDRACHT

De rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstallen gaan dadelijk over op de koper terwijl de eigendomsoverdracht van de te bouwen opstallen gebeurt naarmate de bouwmaterialen worden verwerkt.

Het risico (het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de zaak door toeval of overmacht zoals stormschade, diefstal, brand, ...) wordt daarentegen slechts overgedragen op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de werken (voor appartementen: op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten).

Verder mag de overeenkomst geen beding van wederinkoop¹ inhouden.

Sanctie: elk strijdig beding wordt als ongeschreven beschouwd.

FINANCIËLE WAARBORG

Om zijn verplichtingen te waarborgen dient de aannemer, verkoper of promotor een zekerheid te stellen ten aanzien van zijn medecontractant. De waarborgregeling is verschillend naar gelang het al dan niet een erkende aannemer betreft:

- De erkende aannemer² is verplicht een borgtocht te stellen van 5% van de prijs van het gebouw en moet hiervan, binnen de dertig dagen na ondertekening van de overeenkomst, een door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs voorleggen.

Onder “prijs van het gebouw” wordt verstaan: de totale prijs van het huis of het appartement, verminderd met de eventuele kostprijs van de bouwgrond (c.q. de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken), BTW niet inbegrepen.

1 Dit houdt in dat de verkoper zich niet het recht mag voorbehouden om het onroerend goed terug te kopen tegen terugbetaling van de reeds gestorte voorschotten. Aldus wordt vermeden dat de koper die zich beklaagd over een gebrekkige uitvoering, onder de bedreiging van een verplichte wederinkoop, onder druk zou worden gezet om af te zien van zijn klacht.

2 In het kader van de wet Breyné is een erkenning in de categorie D (Algemene aannemingen van bouwwerken) vereist in de klasse die overeenstemt met de prijs van de werken die aan de aannemer worden toevertrouwd.

Deze borgtocht wordt gesteld in speciën, in overheidsfondsen, in de vorm van een solidaire borgtocht of in de vorm van een globale borgtocht.

De door de erkende aannemer gestelde borgtocht wordt bij helften vrijgemaakt: de eerste helft bij de voorlopige oplevering, het resterende deel bij de eindoplevering. Bij vertraging in de uitvoering of bij volledige of gedeeltelijke niet-uitvoering, te wijten aan de verkoper of aan de aannemer, mag de koper of opdrachtgever evenwel de sommen die hem toekomen wegens het geleden nadeel voorafnemen op het bedrag van de borgtocht.

- De niet erkende aannemer is verplicht een voltooiingswaarborg te stellen, waarbij een financiële instelling zich er ten aanzien van de koper of opdrachtgever als hoofdelijke borg toe verbindt de nodige sommen te betalen voor de voltooiing van het huis of het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt (in dit geval, de privatieve gedeelten van het appartement en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw met uitsluiting van de zuiver privatieve gedeelten van de andere appartementen). Bij verkoop van een bestaande woning gepaard met een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van verbouwings- of uitbreidingswerken dient de voltooiingswaarborg de nodige sommen voor de voltooiing van de voorziene werken te dekken.

In geval van verkoop dient de notaris de borgstellingsovereenkomst in de authentieke akte te vermelden en een afschrift van deze overeenkomst bij de verkoopakte te voegen. Bij een aannemingsovereenkomst daarentegen moet de aannemer binnen de dertig dagen na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst een bewijsschrift van de borg voorleggen.



Wanneer een voltooiingswaarborg werd gesteld eindigt de verbintenis van de borg bij de voorlopige oplevering.

Sanctie: Het ontbreken van de financiële waarborg kan leiden tot de nietigheid van de overeenkomst. Wanneer de koper of opdrachtgever de nietigheid wil invoeren, dan moet hij dit doen vóór het verlijden van de authentieke akte, of vóór de voorlopige oplevering wanneer het een aannemingsovereenkomst betreft.

OPLEVERINGEN

De wet Breyne voorziet in een verplichte oplevering in twee fasen: de voorlopige en de eindoplevering (ook definitieve oplevering genoemd) met een tussentijd van minstens één jaar.

Bij appartementsgebouwen mag de eindoplevering van de privatieve gedeelten niet plaatsvinden vóór deze van de gemeenschappelijke gedeelten en dit ten einde een normale bewoonbaarheid te verzekeren.

Sanctie: elk strijdig beding wordt als ongeschreven beschouwd.

In principe kunnen zowel de voorlopige als de definitieve oplevering slechts bewezen worden door een schriftelijke en op tegenspraak opgemaakte akte. De regel van de uitdrukkelijke en schriftelijke oplevering kent echter twee belangrijke uitzonderingen:

- de bewoning of de ingebruikname het gebouw (of van de verbouwde of uitgebreide gedeelten ervan) geldt, behoudens tegenbewijs, als vermoeden dat de koper of opdrachtgever stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt.
- de koper of opdrachtgever wordt vermoed de werken, al naar gelang het geval, voorlopig of definitief te aanvaarden, indien hij een schriftelijk verzoek van de aannemer of de verkoper om op een bepaalde datum tot de oplevering over te gaan zonder gevolg heeft gelaten én daarenboven heeft nagelaten om binnen de vijftien dagen nadat hij daartoe door de aannemer of verkoper bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering te verschijnen.

Dit vermoeden geldt niet voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van een gebouw.

HET CONTRACT: VERPLICHTE MELDINGEN EN BIJLAGEN

De wet Breyne beoogt een volledige en correcte informatieverstrekking aan de toekomstige eigenaar. Ten einde de kandidaat-verwerver toe te laten met kennis van zaken verbintenissen aan te gaan worden in de wet een aantal bepalingen opgesomd die verplichtend in de overeenkomst of in de belofte voor zulke overeenkomst moeten worden opgenomen.

Aldus dient het contract, of de contractbelofte, verplichtend volgende bepalingen te bevatten:

1. de vermelding van de *identiteit van de eigenaar* van de grond en van de bestaande opstallen;
2. de vermelding ofwel van de uitgiftedatum en de voorwaarden van de *bouwvergunning* ofwel dat de overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de toekenning van een bouwvergunning;

In dit laatste geval moet de aanvrager van de vergunning zich er in de overeenkomst toe verbinden om zijn medecontractant, binnen de maand na ontvangst van de kennisgeving van de bouwvergunning, in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan.

3. de vermelding of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de *opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering*;

In het bevestigende geval moeten tevens het minimumbedrag en de door de klant gewenste voorwaarden³ van de financiering worden vermeld.

³ Bijvoorbeeld de rentevoet en de looptijd van de financiering.

De opschortende voorwaarde moet noodzakelijkerwijze vervuld zijn binnen een termijn van drie maanden vanaf de ondertekening van de overeenkomst, zoniet zal de overeenkomst geen uitwerking kunnen krijgen.

In dit verband dient er op te worden gewezen dat de kandidaat-koper of -opdrachtgever die een overeenkomst aangaat onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering zich ertoe verbindt de nodige inspanningen te doen om deze financiering te bekomen. Wanneer hij de realisatie van de voorwaarde door nalatigheid heeft verhinderd zal de medecontractant de ontbinding van de overeenkomst met schadevergoeding kunnen vragen.

4. een nauwkeurige beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;
5. een bijlage met de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken;

Deze documenten dienen ondertekend te zijn door een architect en moeten uitdrukkelijk vermelden op welke wijze en met welke materialen de werken zullen worden uitgevoerd en, eventueel, onder welke voorwaarden van deze specificaties kan worden afgeweken.

Indien het een appartement betreft, dient daarenboven een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeëigendom worden bijgevoegd.

Het ontbreken van deze bijlagen aan de authentieke akte kan worden gedekt door een in de akte opgenomen verklaring van de notaris dat deze documenten in het bezit zijn van de partijen.

6. de vermelding van de totale prijs van het huis of appartement (in voorkomend geval de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken), de betalingwijze en (desgevallend) de mogelijkheid van een prijsherziening;

De prijs moet alle werken omvatten die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid.

7. de vermelding van het bestaan van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en het meedelen van de basisvoorwaarden ervan als bijlage aan de overeenkomst; De aannemer moet geenszins als schatter fungeren, maar is er enkel toe gehouden een basisdocumentatie aan de klant te overhandigen zoals bijvoorbeeld deze die hem door de gewestelijke overheden of zijn beroepsorganisatie ter beschikking wordt gesteld.
8. de vermelding van de aanvangsdatum der werken, de uitvoerings- of leveringsstermijn en de schadevergoeding wegens vertraging in de uitvoering of levering;

De schadevergoeding wegens vertraging moet minstens overeenstemmen met een normale huurprijs van het afgewerkte goed.
9. een bepaling over de wijze waarop de oplevering zal gebeuren;
10. de uitdrukkelijke vermelding, in een afzonderlijk lid en in andere en vette lettertekens, van de mogelijkheid voor de koper of opdrachtgever om de nietigheid van de overeenkomst of van een met de wet strijdig beding in te roepen in geval van niet-nakoming van de bepalingen van de artikelen 7 (verplichte vermeldingen) en 12 (financiële waarborg) van de wet. Daarenboven moet de tekst van deze twee artikelen integraal in de overeenkomst worden opgenomen;
11. de erkenning van de partijen dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de bovenvermelde gegevens en stukken.



Sanctie: het ontbreken van bovenvermelde verplichte vermeldingen of bijlagen wordt gesanctioneerd met de nietigheid van de overeenkomst of van het strijdig beding. De nietigheid moet door de koper of opdrachtgever worden ingeroepen vóór het verlijden van de authentieke akte of, wanneer het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de voorlopige oplevering.

In dit verband moet worden gewezen op de controleopdracht van de notaris bij verkoopovereenkomsten. Indien een authentieke akte wordt verleden dient deze immers te vermelden dat de bepalingen van de artikelen 7 en 12 werden nageleefd. Wanneer de notaris vaststelt dat de overeenkomst de voorschriften van de betreffende artikelen niet naleeft moet hij weigeren de akte te verlijden.



Confederatie Bouw, vzw
Lombardstraat 34-42
1000 Brussel
Tel. 02 545 56 00 - Fax 02 545 59 00
info@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be

Federatie van Algemene Bouwaannemers, vzw
Lombardstraat 42
1000 Brussel
Tel. 02 511 65 95 - Fax 02 514 18 75
faba-fegc@confederatiebouw.be
www.confederatiebouw.be/algemeneaanemers



Confederatie Bouw

