

La loi Breyne



Texte écrit par la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction

Une loi fondamentale de protection pour celui qui fait construire son logement : la loi Breyne

L'on ne pourra jamais assez vous conseiller de vérifier si le contrat d'entreprise proposé par l'entrepreneur est conforme à la loi Breyne du 9 juillet 1971, modifiée par la loi du 3 mai 1993 dans le sens d'une plus grande protection encore du maître d'ouvrage. Cette loi «réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction» est extrêmement importante car il s'agit de la seule loi de protection des maîtres d'ouvrage dans notre système juridique.

Cette loi qui est uniquement applicable en cas de contrat d'entreprise générale - et donc pas dans l'hypothèse de la construction par corps de métiers séparés - prévoit des mesures de protection qui se situent à plusieurs niveaux :
L'information du futur propriétaire :

Afin que le candidat-acquéreur puisse s'engager en connaissance de cause, la loi énumère un certain nombre de clauses qui doivent obligatoirement figurer dans la convention ou dans la promesse de cette convention.

Non seulement les conventions mais également les promesses de convention sont donc soumises à l'exigence de certaines mentions dans le contrat.

Pour qu'une convention ou une promesse de convention soit valable, il faut qu'elle contienne les mentions suivantes :

1. l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;
2. la date de la délivrance du permis d'urbanisme et les conditions de ce permis ou la mention que le contrat est conclu sous la condition suspensive de son obtention.
Le demandeur du permis d'urbanisme doit s'engager à remettre à son cocontractant une copie certifiée conforme dudit permis dans le mois de la réception de sa notification.
Lorsqu'une convention est conclue sous une condition suspensive, cette convention existe dès sa signature mais son exécution est suspendue.
Lorsque la condition se réalise, c.à.d. en l'espèce, lorsque le permis d'urbanisme est obtenu, la convention peut être exécutée.
Dans l'hypothèse où la condition ne se réalise pas et que le permis d'urbanisme n'est pas obtenu, le contrat est censé n'avoir jamais existé.
3. le fait que la convention est subordonnée ou non à la condition suspensive de l'obtention d'un financement .
Si tel est le cas, la convention devra en outre préciser le montant minimal ainsi que les conditions du financement que le client souhaite obtenir (par exemple, le délai de remboursement et/ou son taux).
Cette condition suspensive doit obligatoirement se réaliser dans un délai maximum de trois mois, à dater de la signature du contrat; si la condition ne s'est pas réalisée dans ce délai, le contrat n'existera plus.
Le client contractant sous cette condition suspensive s'engage à s'occuper activement de l'obtention dudit financement et s'il négligeait de le faire, sa responsabilité contractuelle pourrait être engagée, même si le contrat prend fin par la défaillance de la condition suspensive.
4. la description précise des parties privatives et des parties communes éventuelles de l'immeuble faisant l'objet de la convention.
5. les plans précis et cahiers des charges détaillés : les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux doivent être annexés à la convention et doivent indiquer explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels les travaux seront exécutés et le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications.
Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, être accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.
L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties.
6. le prix total de la maison ou de l'appartement (ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement) ainsi que les modalités de paiement.

Ce prix s'entend à la date de la signature du contrat et englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale.

Par ailleurs, la convention devra également préciser que le prix peut être révisé.

Cette révision devra se faire conformément aux modalités fixées à l'article 1 de l'arrêté royal du 21 octobre 1971, à savoir :

- a. seul le prix du bâtiment ou le cas échéant, des travaux de transformation ou d'agrandissement est sujet à révision.
 - b. le prix du bâtiment ne peut être révisé qu'en raison d'une part, des fluctuations des salaires et des charges sociales et d'autre part, des fluctuations des prix des matériaux, matières ou produits utilisés dans l'industrie de la construction.
 - c. sont prises en compte les dernières fluctuations enregistrées avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.
 - d. d'une manière générale, le prix du bâtiment n'est sujet à révision qu'à concurrence de 80 %.
 - e. les fluctuations de salaires et de charges sociales ne peuvent entraîner de révision qu'à concurrence de 50 % du prix du bâtiment.
7. les aides publiques régionales au logement : le contrat doit mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe une documentation y relative.
 8. la date du début des travaux, le délai d'exécution et les dommages et intérêts pour retard d'exécution : le délai d'exécution peut être fixé en jours ouvrables ou en jours calendrier et les dommages-intérêts pour retard d'exécution doivent correspondre au moins au loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat.
 9. le mode de réception des travaux (voir infra).
 10. la mise en exergue des articles 7 (mentions obligatoires du contrat) et 12 (garanties de solvabilité) de la loi.
Le contrat doit mentionner dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras et, ce sous peine de nullité du contrat, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi, en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 de la loi ou des dispositions prises en vertu de ces articles.
En outre, toujours sous peine de nullité, le texte de ces deux articles doit être repris intégralement au contrat.
 11. l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents susmentionnés.

Sanction :

L'omission de l'une ou l'autre mention obligatoire ou pièces à annexer entraîne la possibilité pour l'acquéreur d'invoquer soit, la nullité de la clause contraire à la loi, soit la nullité de la convention ou promesse de convention.

Cette nullité peut être invoquée jusqu'à la passation de l'acte authentique s'il s'agit d'une vente ou jusqu'à la réception provisoire s'il s'agit d'un contrat d'entreprise.

Enfin, en cas de passation d'un acte authentique, cet acte doit mentionner que toutes les prescriptions des articles 7 et 12 ont été respectées. C'est la raison pour laquelle les notaires vérifient de manière pointilleuse le respect par la convention du prescrit des articles 7 et 12 de la loi.

Les modalités de paiement :

Celles-ci sont fixées par l'article 10 de la loi qui stipule qu'avant la conclusion de la convention (c'est-à-dire avant la signature du contrat), tout versement d'acompte est interdit, quel que soit le mode de paiement.

En ce qui concerne les versements partiels, trois règles sont d'application :

- au moment de la conclusion du contrat, l'acompte ou les arrhes versés ne peuvent excéder 5 % du prix total stipulé.
- par après, les versements ou tranches ne peuvent jamais excéder le coût des ouvrages effectivement effectués.
- au moment de la passation de l'acte authentique, les versements effectués ne peuvent jamais excéder - et ce compte tenu de l'acompte et des arrhes versés - le prix du terrain et des constructions effectivement érigées à ce moment.

Ce coût ne pourra être réclamé que moyennant l'approbation d'un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et une copie de cette approbation devra être jointe à l'acte.

S'il s'agit de la vente d'une habitation assortie d'un contrat d'entreprise portant sur des travaux de transformation ou d'agrandissement de celle-ci, le coût réclamé devra correspondre au prix de vente de l'immeuble, majoré du coût des travaux exécutés.

Lorsqu'une promesse de convention n'est pas suivie de la conclusion de celle-ci, l'indemnité contractuelle à charge de l'acquéreur ou du maître d'ouvrage ne peut excéder 5 % du prix total.

Cependant, cette indemnité contractuelle pourra nonobstant son caractère forfaitaire, être soit majorée, soit diminuée, s'il est établi que son montant est inférieur ou supérieur au préjudice effectivement subi par le vendeur ou l'entrepreneur.

Enfin, signalons que la clause de rachat est interdite, ce qui 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.

Sanction :

Toute clause contraire à ces principes est réputée non écrite et en outre, celui qui y contrevient est passible de sanctions pénales, à savoir un emprisonnement et/ou une amende.

L'application résiduelle des règles du contrat de vente et du contrat d'entreprise :

Pour tout ce qui n'est pas directement réglé par la loi elle-même, les conventions visées par la loi sont, soumises aux règles de la vente et du contrat d'entreprise, telles qu'elles sont fixées par le Code Civil.

Sanction :

Toute clause contraire est réputée non écrite.

Le 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 la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation.

Par contre, le transfert des risques à savoir, la perte totale ou partielle du bien par cas fortuit ou force majeure (par exemple, suite à une tempête, un vol, un incendie, ...) ne s'opère qu'à la réception provisoire des travaux (s'il s'agit d'un appartement, à la réception provisoire des parties privatives).

Si le bien vient à périr avant la réception provisoire, c'est donc l'entrepreneur qui supporte les conséquences de sa perte.

Sanction :

Toute clause contraire est réputée non écrite.

La responsabilité du vendeur :

La responsabilité décennale prévue par les articles 1792 et 2270 du Code Civil d'application pour les contrats d'entreprise est rendue applicable par la loi au vendeur.

Cette responsabilité bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble de sorte que ceux-ci disposent également d'une action en responsabilité décennale à l'égard du vendeur originaire.

Cette action ne peut toutefois être exercée que contre le vendeur originaire et non contre les vendeurs ultérieurs.

Quant au point de départ de la garantie décennale, il est déterminé par la date d'agrément de l'ouvrage, qui est en principe la date de la réception définitive, à moins que les parties n'aient dérogé conventionnellement à cette règle (cfr. infra - réception des travaux).

Sanction :

Toute clause contraire est réputée non écrite.

Les garanties financières :

Le constructeur doit fournir à son cocontractant des garanties de l'exécution de ses obligations; celles-ci sont différentes selon que le constructeur est agréé ou non.

En cas d'agrément :

S'il est agréé conformément à la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrément des entrepreneurs pour la nature et l'importance des travaux dont il est chargé - soit, en catégorie D «Entreprises générales de bâtiments» et dans la classe correspondant au prix de l'habitation à construire -, l'entrepreneur doit constituer un cautionnement égal à 5 % du prix du bâtiment.

« Le prix du bâtiment » est le prix total de la maison ou de l'appartement diminué du coût du terrain éventuel, TVA non comprise.

Ce cautionnement est constitué à la Caisse des Dépôts et Consignations, soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif ou bien encore sous forme de cautionnement global.

L'entrepreneur ou le vendeur doit justifier auprès de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage, de la constitution du cautionnement dans les 30 jours à dater de la convention.

Toutefois, si la convention est conclue sous une condition suspensive (par exemple, de l'obtention du permis de bâtir ou de l'obtention

d'un financement), le délai de 30 jours court à partir du moment où le vendeur ou l'entrepreneur a connaissance de la réalisation de la condition.

Ce cautionnement a pour objet de garantir toute créance éventuelle du maître de l'ouvrage du chef de retard, d'inexécution totale ou partielle, auquel cas, l'acheteur peut prélever sur le montant du cautionnement, les sommes dues pour le préjudice subi.

Le cautionnement est libéré par moitié, la première à la réception provisoire, la deuxième à la réception définitive sur main-levée, de l'acheteur ou du maître d'ouvrage; à l'expiration d'un délai de quinze jours à partir de la demande de main-levée, le constructeur a droit à titre d'indemnité due par son cocontractant, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné main-levée.

En cas de non-agrément ou d'agrément insuffisante

S'il n'est pas agréé ou s'il dispose d'une agrément insuffisante par rapport à la valeur des travaux dont il est chargé, le constructeur doit donner une garantie d'achèvement, c'est-à-dire qu'un organisme financier doit se porter caution solidaire du constructeur pour garantir :

- soit l'achèvement de la maison ou de l'immeuble dont fait partie l'appartement, à savoir les parties privatives de l'appartement et les parties communes de l'immeuble, à l'exclusion des parties privatives des autres appartements.
- soit le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat, à défaut d'achèvement.

Le constructeur doit justifier l'engagement de la caution par une attestation de celle-ci, remise au maître d'ouvrage, dans les trente jours à dater de la conclusion du contrat d'entreprise.

Si le contrat d'entreprise est conclu sous une condition suspensive, le délai de 30 jours court à partir du jour où l'entrepreneur a connaissance de la réalisation de la condition.

En cas de vente, le notaire doit faire mention de la convention de cautionnement dans l'acte de vente et y joindre une copie de celle-ci.

Sanction :

L'absence de garanties financières peut entraîner la nullité de la convention ; cette nullité devra être invoquée par l'acquéreur ou le maître d'ouvrage avant la passation de l'acte authentique ou avant la réception provisoire, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise.

La réception des travaux :

La loi impose une réception en deux phases : une réception provisoire et une réception définitive entre lesquelles un délai minimum d'un an doit s'écouler.

En outre, pour les appartements, une réception double est également prévue pour les parties communes, la réception définitive de celle-ci devant obligatoirement précéder celle des parties privatives.

La règle générale pour les réceptions est qu'en principe, seul un acte écrit et contradictoire (c.à.d. établi en présence des deux parties) en fait la preuve, et ceci tant pour la réception provisoire que définitive.

En outre, trois règles particulières sont prévues en la matière :

- si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage refuse de procéder à la réception, il doit notifier son refus au vendeur ou à l'entrepreneur par lettre recommandée et en motivant ce refus.
- dans l'hypothèse où l'acheteur ou le maître de l'ouvrage occupe ou utilise le bien sans réception préalable, il est présumé, sauf preuve contraire, en accepter tacitement la réception provisoire. Cette présomption ne vaut pas pour la réception définitive.
- enfin, si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage ne donne pas suite à la requête écrite du vendeur ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception (provisoire ou définitive) à une date déterminée, le vendeur ou l'entrepreneur doit sommer l'acheteur ou le maître de l'ouvrage par exploit d'huissier. Si dans les 15 jours suivant la sommation, ce dernier omet de comparaître aux fins de réception à la date fixée dans l'exploit, les travaux sont présumés avoir été agréés provisoirement ou définitivement suivant le cas (sauf pour la réception des parties communes de l'immeuble).

Sanction :

Toute clause contraire à ces principes est réputée non écrite.

La portée de la réception provisoire :

Sauf dérogation conventionnelle par les parties, la réception provisoire n'a pas d'effet d'agrément des travaux et c'est la réception définitive qui fait office d'agrément des travaux.