FÉDÉRATION DES ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX DE LA CONSTRUCTION

LA PASSION DE CONSTRUIRE !

développeurs CONSTRUCTEURS

FAQ
LA LOI BREYNE

En collaboration avec :

febelfin

FEDNOT

LIÈGE université

Universiteit Antwerpen

Table des matières

I. INTRODUCTION 3

II. CHAMP D'APPLICATION 3

Question 1 : Quand la Loi Breyne s'applique-t-elle ? 3

1.1 Il s'agit d'une convention visée par la Loi Breyne. 3

1.2. L'immeuble auquel se rapporte la convention est situé en Belgique et est principalement destiné à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte 4

1.3. L'acquéreur est tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement des travaux conformément à la convention. 4

Question 2 : Pouvez-vous donner quelques exemples de conventions auxquelles la Loi Breyne s'applique en principe ? 4

2.1. La vente sur plan ou vente clé-sur-porte 5

2.2. Le contrat général d'entreprise générale pour réalisation de travaux de construction ou prestation de services 5

2.3. La coordination (de la construction) ou le contrat de conseil 5

2.4. Le contrat de mandat 5

2.5. Le contrat d'option (mieux connu sous le nom de promesse d'achat ou de vente) : application partielle de la Loi Breyne 6

2.6. Le contrat scindé 6

2.6.1. La scission du transfert de propriété en une partie « terrain » et une partie « bâtiment » 6

2.6.2. La scission des phases de gros œuvre et de parachèvement 6

Question 3 : Quand la Loi Breyne n'est-elle pas applicable ? 6

3.1. Lorsque le contrat a été conclu par certains professionnels, autorités et administrations 6

3.2. Lorsqu'il s'agit de « missions d'étude » correspondant à toutes les conditions décrites dans la Loi Breyne 7

3.3. Lorsque l'acquéreur n'a pas à effectuer de versement avant l'achèvement des travaux 7

3.4. Lorsque l'acquéreur a conclu des contrats distincts avec différents entrepreneurs et/ou lorsque le bâtiment en question ne doit pas être parachevé dans un état d'habitabilité normale (par ex. gros œuvre étanche à l'eau et au vent) 7

3.5. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment qui n'est pas principalement destiné à usage d'habitation 7

3.6. Lorsque le propriétaire fait réaliser des travaux dans une habitation qui lui appartient déjà (rénovation ou transformation classique) 7

3.7. Lorsqu'il s'agit de la vente d'un logement fini dans l'état où il se trouve 7

Question 4 : Les contractants peuvent-ils choisir d'appliquer la Loi Breyne à leur relation contractuelle mutuelle ? 8

III. PROTECTION DE L'ACQUÉREUR 9

Question 5 : Dans quels domaines l'acquéreur est-il protégé par la Loi Breyne ? 9

5.1. Devoirs d'information, mentions et annexes obligatoires 9

5.2. Mentions interdites 10
5.3. La fixation, la révision et le paiement du prix d'achat..... 10
5.4. Le principe de la double réception : deux étapes obligatoires 13
5.5. Le régime de garantie financière..... 19
Question 6 : Existe-t-il encore d'autres protections légales dont l'acquéreur peut bénéficier ? 22
IV. SANCTIONS (POTENTIELLES) EN CAS DE NON-RESPECT DE LA LOI BREYNE..... 22
Question 7 : Quelles sont les conséquences d'une infraction à la Loi Breyne ? 22
7.1. Le mécanisme de sanction pénale 23
7.2. Le mécanisme de sanction civile..... 23
Question 8 : Les infractions à la Loi Breyne peuvent-elles encore être sanctionnées d'une autre manière ?..... 24
V. RESPONSABILITÉ 24
Question 9 : Comment l'acquéreur peut-il engager la responsabilité de son cocontractant ?..... 24
VI. POINTS D'ATTENTION 25
Question 10 : À quels aspects l'acquéreur doit-il donc absolument rester attentif ?..... 25

FAQ LOI BREYNE

I. INTRODUCTION

II. CHAMP D'APPLICATION

Question 1 : Quand la Loi Breyne s'applique-t-elle ?

Une convention relève du champ d'application de la Loi Breyne si elle remplit les conditions suivantes :

1.1 Il s'agit d'une convention visée par la Loi Breyne.

L'article 1 de la Loi Breyne stipule expressément que les conventions suivantes relèvent de son champ d'application :

- Les conventions ayant pour objet le **transfert de la propriété** d'une maison ou d'un appartement **à construire ou en voie de construction** (par ex. la vente sur plan) ;
- Les conventions portant l'engagement de **construire** (par ex. contrat d'entreprise ou clé-sur-porte), de **faire construire** (par ex. promotion immobilière) ou de **procurer** un tel immeuble (par ex. contrat de coordination) ;
- Les conventions ayant pour objet un **transfert de propriété** et portant engagement de **transformer** ou d'**agrandir** une maison ou un appartement, à condition que le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement représente plus de 80 % du prix d'achat du bien à transformer ou agrandir, avec un minimum de 18 600 EUR.

Le législateur a délibérément choisi de ne pas attribuer de nom spécifique aux conventions précitées (vente, entreprise, promotion…) car il souhaitait mettre l'accent sur **le contenu** caractérisant lesdites conventions. En formulant ces caractéristiques spécifiques de la manière la plus fonctionnelle possible, le législateur voulait non seulement inclure un maximum de conventions dans le champ d'application de la Loi Breyne, mais également permettre une interprétation la plus large possible par la jurisprudence et la doctrine. De cette manière, les cours et tribunaux peuvent déclarer la Loi Breyne applicable à certaines 'interprétations ou variations créatives' des conventions précitées, ce qui est naturellement bénéfique pour la protection du donneur d'ordre, de l'acquéreur et du maître d'ouvrage (ci-après dénommés conjointement : l'acquéreur) contre les éventuels abus ou pratiques malhonnêtes de certains entrepreneurs, promoteurs et/ou vendeurs (ci-après : le professionnel de la construction).

Bien que la réponse à la question de savoir si une convention relève ou non du champ d'application de la Loi Breyne dépende en grande partie des circonstances concrètes, la jurisprudence et la doctrine sont parvenues ces dernières décennies à résoudre bon nombre de questions concrètes au sujet du champ d'application de la Loi Breyne. Le lecteur trouvera ci-dessous une énumération non exhaustive des conventions qui relèvent en principe du champ d'application de la Loi Breyne, à condition qu'elles respectent les conditions d'application de la Loi (voir également la question 2 à ce sujet) :

- La vente sur plan ;
- Le contrat d'entreprise ou clé-sur-porte ;
- Le contrat de coordination et de conseil ;
- L'option (contrat d'option) (application partielle de la loi) ;
- Le contrat de mandat ;
- Le contrat scindé ;
- Les contrats d'étude ne répondant pas aux conditions spécifiques de la Loi Breyne ;
- Le contrat mixte ;
- ...

1.2. L'immeuble auquel se rapporte la convention est situé en Belgique et est principalement destiné à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte

Pour que la Loi Breyne s'applique à la convention, il est également nécessaire que l'immeuble visé par la convention soit destiné à usage d'habitation. Il n'y a cependant aucune objection à ce que l'immeuble soit destiné à un usage mixte. Par conséquent, du moins en ce qui concerne l'application de la Loi Breyne, il n'y a aucun problème à ce que (une partie de) l'immeuble soit utilisé à des fins professionnelles dans la mesure où la fonction résidentielle n'est pas secondaire à l'usage professionnel.

Pour l'estimation de la fonction résidentielle d'un immeuble, peu importe que l'immeuble serve de résidence principale, de résidence secondaire ou même de résidence tertiaire au propriétaire. Par ailleurs, le propriétaire n'est pas tenu d'occuper lui-même l'immeuble, ce qui signifie qu'il peut également le louer à un tiers.

1.3. L'acquéreur est tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement des travaux conformément à la convention.

La définition de la condition précitée laisse supposer qu'il s'agit ici uniquement de l'« obligation » de l'acquéreur de « payer » les travaux en fonction de leur avancement (le « paiement échelonné ou par tranches »), ce qui n'est pas tout à fait exact. En effet, la signification de la condition précitée est beaucoup plus vaste (du point de vue de la théorie juridique) que ce qui apparaît dans la pratique, raison pour laquelle nous examinons brièvement ci-dessous les implications de la définition particulièrement vague de cette condition par le législateur.

Il convient tout d'abord de remarquer que la circonstance qu'une convention ne prévoie pas une « obligation de paiement » avant l'achèvement des travaux (ne prévoyant donc pas le versement d'une avance, ni un système de « paiement échelonné ») ne signifie pas nécessairement que la convention ne peut pas relever du champ d'application de la Loi Breyne.

Dans l'ensemble, on peut distinguer deux situations :

- Bien que la convention ne contienne **aucune obligation de paiement** avant l'achèvement des travaux, l'acquéreur **verse** tout de même de l'argent au professionnel de la construction. Le fait que l'acquéreur effectue le versement à la demande ou non du professionnel de la construction est sans incidence, ce qui signifie que même le plus petit versement volontaire (qui n'est pas refusé ou remboursé à temps par le professionnel de la construction) peut entraîner l'application de Loi Breyne à la convention.
- Si la convention inclut **bel et bien une obligation de paiement** avant l'achèvement des travaux, mais que l'acquéreur n'y donne pas suite, la Loi Breyne reste d'application malgré le défaut de paiement.

Il découle de ce qui précède que même le versement volontaire le plus minime de l'acquéreur au professionnel de la construction peut entraîner l'application de Loi Breyne. Cela signifie qu'en tout état de cause, les professionnels de la construction sont toujours bien avisés de vérifier les mouvements sur leurs comptes et de rembourser immédiatement les éventuels « versements volontaires ».

Enfin, les versements doivent avoir lieu avant l'achèvement de l'immeuble en question. En cas de contestation à cet égard, il appartient à l'acquéreur de prouver qu'il a effectué des versements avant l'achèvement des travaux, ce qui est une question de fait.

Question 2 : Pouvez-vous donner quelques exemples de conventions auxquelles la Loi Breyne s'applique en principe ?

Ces dernières décennies, la jurisprudence et la doctrine se sont exprimées à plusieurs reprises au sujet du champ d'application de la Loi Breyne et des conventions auxquelles elle s'applique. Nous parcourons avec vous, ci-dessous, quelques conventions au sujet desquelles une unanimité s'est distinguée dans la jurisprudence et la doctrine pour considérer que la loi Breyne leur est applicable. Cependant, gardez bien à l'esprit que l'application ou non de la Loi Breyne à une convention est toujours une question de fait, ce qui signifie que les exemples ci-dessous peuvent uniquement servir de ligne directrice.

2.1. La vente sur plan ou vente clé-sur-porte

On parle d'une vente sur plan ou d'une vente clé-sur-porte lorsque la convention porte sur la vente d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction. Dans le cadre d'une vente sur plan, ce n'est pas l'acquéreur, mais bien le professionnel de la construction qui agit en tant que maître d'ouvrage.

En cas de vente sur plan, le professionnel de la construction conclut lui-même les contrats (avec l'architecte ou l'entrepreneur, par exemple) qui sont nécessaires afin de réaliser le logement acquis par l'acquéreur. En d'autres termes, le professionnel de la construction prend la direction du projet entier, dans le but de décharger complètement l'acquéreur.

2.2. Le contrat d'entreprise générale pour réalisation de travaux de construction ou d'une prestation de services

En règle générale, on parle d'un contrat d'entreprise lorsque l'acquéreur conclut un contrat avec le professionnel de la construction pour la réalisation ou l'exécution (1) de travaux de construction ou (2) d'une prestation de services.

Dans le premier cas, le professionnel de la construction s'engagera à l'égard de l'acquéreur soit à réaliser lui-même les travaux de construction matériels (en tant qu'entrepreneur), soit à les confier à des sous-traitants (auquel cas le professionnel de la construction agit en tant qu'entrepreneur principal). Dans la pratique, le choix se porte généralement sur ce type de contrat d'entreprise lorsque le logement doit être construit sur une parcelle de terrain soit appartenant déjà à l'acquéreur, soit grevée d'un droit réel sur la base duquel l'acquéreur est habilité à construire un logement (par ex. un droit de superficie).

Dans le second cas, le professionnel de la construction ne s'engage **pas** à réaliser ou faire réaliser les travaux de construction, mais bien à fournir un ensemble de services nécessaires à la réalisation du projet de construction de l'acquéreur, auquel cas il peut également être question d'une coordination (de construction) ou d'un contrat de conseil (voir ci-dessous).

2.3. La coordination (de la construction) ou le contrat de conseil

La doctrine et la jurisprudence s'accordent désormais unanimement à dire que la Loi Breyne s'applique également à la coordination (de la construction) ou aux contrats de conseil. Il s'agit de contrats par lesquels les parties conviennent que le professionnel de la construction ne fournit pas le travail lui-même, mais agit par exemple simplement comme bureau de consultance ou de coordination et n'assume ainsi aucune « tâche exécutive ». Dans de tels cas, le maître d'ouvrage (lisez : l'acquéreur) se trouve dans l'obligation de prendre lui-même contact avec les entrepreneurs (sous-traitants) nécessaires, qui lui ont généralement été présentés par le bureau de coordination ou de consultance désigné, une situation qui ne relevait pas du champ d'application de la Loi Breyne (du moins selon les professionnels de la construction concernés).

Les juridictions ont finalement décidé que les contrats de coordination et de conseil étaient bel et bien visés par la Loi Breyne car ils sont conclus dans le but de fournir à l'acquéreur un ensemble de services, le coordinateur s'engageant essentiellement à fournir à l'acquéreur une habitation clé en main dans un délai déterminé **et** à un prix forfaitaire.

2.4. Le contrat de mandat

On parle d'un contrat de mandat lorsque l'acquéreur demande au professionnel de la construction de réaliser certaines actions (« le mandat ») en son nom et pour son compte. Ces actions peuvent être très diverses, allant de la conclusion de certains contrats à la soumission et la signature des permis, l'acceptation des travaux, le choix des matériaux…

Plusieurs auteurs d'articles juridiques ont soutenu, par le passé, que les contrats précités ne relevaient pas du champ d'application de la Loi Breyne, arguant qu'un « mandataire » **n'était pas un donneur d'ordre, mais bien un intermédiaire.**

Entretemps, les tribunaux ont déjà été confirmé à plusieurs reprises que les contrats de mandat pouvaient également être visés par la Loi Breyne, ce qui signifie que les professionnels de la construction agissant en tant que mandataire d'un acquéreur ou maître d'ouvrage potentiel doivent également respecter les règles de la Loi Breyne, pour autant que les conditions de son application soient remplies.

2.5. Le contrat d'option (mieux connu sous le nom de promesse d'achat ou de vente) : application partielle de la Loi Breyne

Dans ce contexte, un contrat d'option peut être défini comme une promesse d'achat ou de vente d'un bien immeuble. Dans de tels contrats, un seul ou plusieurs bénéficiaire(s) est/sont désigné(s) et a/ont la possibilité de « lever » l'option, c'est-à-dire qu'ils peuvent « décider » si l'achat ou la vente a lieu ou non.

Conformément à la jurisprudence et à la doctrine en vigueur, les contrats d'option doivent simplement satisfaire aux prescriptions des articles 7, 10 (sixième alinéa), 13 et 14 de la Loi Breyne.

Remarque : en cas d'exercice de l'option, un accord **mutuel** est conclu et tombe sous le coup de la Loi Breyne. Il s'ensuit que le (contenu du) contrat d'option doit dès le départ être conforme aux dispositions de la Loi Breyne, et pas seulement à celles des articles 7, 10 (sixième alinéa), 13 et 14.

2.6. Le contrat scindé

Dans le cas d'un contrat scindé, les parties contractantes conviennent de reprendre leurs dispositions contractuelles communes dans deux ou plusieurs contrats plutôt que dans un seul document. Bien qu'en pratique, plusieurs raisons (juridiquement valables) puissent être invoquées, il est généralement admis que la Loi Breyne continue en principe de s'appliquer à toutes les obligations contractuelles.

2.6.1. La scission du transfert de propriété en une partie « terrain » et une partie « bâtiment »

En pratique, certaines parties contractantes choisissent de scinder l'achat d'une maison sur plan en plusieurs contrats (acquisition du terrain, construction de la maison).

2.6.2. La scission des phases de gros œuvre et de parachèvement

Dans ce cas, un contrat relevant dans son ensemble du champ d'application de la Loi Breyne est divisé en deux ou plusieurs contrats qui, considérés séparément, ne relèvent pas du champ d'application de la Loi Breyne. On peut penser à la vente d'un terrain sur lequel une maison « étanche au vent et à l'eau » a été construite et dont le « parachèvement ultérieur » fait l'objet de plusieurs contrats d'entreprise (sous seing privé) distincts.

Question 3 : Quand la Loi Breyne n'est-elle pas applicable ?

3.1. Lorsque le contrat a été conclu par certains professionnels, autorités et administrations

La Loi Breyne **ne s'applique pas** aux contrats conclus par les (ou l'une des) personnes morales mentionnées ci-après :

- Les sociétés régionales terrienne et du logement et leurs sociétés agréées ;
- Les communes et associations intercommunales.

Par conséquent, les institutions publiques intervenant comme acquéreur ou vendeur (par exemple dans le cadre de la construction de logements sociaux) ne relèvent donc **pas** du champ d'application de la Loi Breyne.

Il en va de même pour l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage **dont l'activité professionnelle habituelle** consiste à construire, faire construire ou vendre des maisons ou des appartements **avec l'intention de les revendre immédiatement après.** En d'autres termes, cela signifie que les entrepreneurs, promoteurs et agents immobiliers ne relèvent **pas** du champ d'application de la Loi Breyne et ne bénéficient donc pas d'une protection supplémentaire lorsqu'ils construisent des maisons ou appartements **pour leur propre compte**. Il s'agit d'une présomption légale irréfragable contre laquelle aucune preuve du contraire ne peut être apportée.

Il convient de noter que les personnes investissant leur argent dans l'immobilier ne sont pas nécessairement assimilées aux professionnels susmentionnés. Ainsi, les investisseurs qui investissent dans le seul but de mettre en location pourront bien bénéficier de la protection de Loi Breyne.

3.2. Lorsqu'il s'agit de « missions d'étude » correspondant à toutes les conditions décrites dans la Loi Breyne

La Loi Breyne **ne s'applique pas** aux études portant sur les transactions déjà décrites ci-dessus, pour autant qu'elles respectent également les conditions cumulatives suivantes :

- Le contrat contient une description des travaux sur lesquels porte l'étude ;
- Le contrat contient un aperçu des attentes de l'acquéreur ou du donneur d'ordre ;
- Le coût du contrat d'étude ne dépasse pas 2 % des frais de construction prévus ;
- Le contrat doit explicitement prévoir que l'acquéreur ou le donneur d'ordre dispose d'un temps de réflexion d'au moins sept jours avant que le contrat entre définitivement en vigueur.

Il convient d'évaluer le respect de ces conditions au moment de la conclusion du contrat d'étude.

3.3. Lorsque l'acquéreur n'a pas à effectuer de versement avant l'achèvement des travaux

La Loi Breyne ne s'applique pas si l'acquéreur n'est pas tenu d'effectuer des versements durant l'exécution du contrat. Cela signifie que l'acquéreur est dans ce cas tenu de verser le prix convenu **après l'achèvement des travaux.**

3.4. Lorsque l'acquéreur a conclu des contrats distincts avec différents entrepreneurs et/ou lorsque le bâtiment en question ne doit pas être parachevé dans un état d'habitabilité normale (par ex. gros œuvre étanche à l'eau et au vent)

Dans la pratique, il arrive parfois que l'acquéreur souhaite se limiter à l'achat d'un gros œuvre étanche à l'eau et au vent qu'il finira ensuite lui-même (ou avec l'aide d'un autre entrepreneur). Ces décisions sont souvent motivées par une perspective de réduction des coûts par laquelle l'acquéreur tente d'en avoir un maximum « pour son argent ».

En principe, un tel contrat ne relève pas du champ d'application de la Loi Breyne, à moins que les travaux assumés par l'acquéreur ne soient que d'une « importance secondaire » en fonction de circonstances concrètes. Il faut entendre par là que le professionnel de la construction ordonnant la mission effectue la majeure partie du parachèvement, tandis que l'acquéreur se limite à un certain nombre de détails. Dans ce dernier cas, la loi Breyne s'applique.

3.5. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment qui n'est pas principalement destiné à usage d'habitation

La Loi Breyne vise la protection du logement (principalement particulier). Cela signifie que la vente d'un bâtiment à construire qui n'est pas principalement destiné à usage d'habitation ne relève pas de la protection de la Loi Breyne.

3.6. Lorsque le propriétaire fait réaliser des travaux dans une habitation qui lui appartient déjà (rénovation ou transformation classique)

La Loi Breyne ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation (importante) ou d'une remise à neuf d'un logement dont l'acquéreur est déjà propriétaire.

3.7. Lorsqu'il s'agit de la vente d'un logement fini dans l'état où il se trouve

La vente d'un logement déjà achevé ou fini au moment de la conclusion du contrat ne relève pas du champ d'application de la Loi Breyne dans la mesure où il est vendu dans l'état où il se trouve.

Question 4 : Les contractants peuvent-ils choisir d'appliquer la Loi Breyne à leur relation contractuelle mutuelle ?

Absolument. En général, on accepte que les parties contractantes puissent convenir entre elles de soumettre volontairement leur contrat aux dispositions de la Loi Breyne et/ou de l'arrêté d'exécution afférent. Elles peuvent également choisir de n'appliquer que quelques articles de la Loi Breyne et/ou de l'arrêté d'exécution à leur contrat, à condition qu'elles les signalent et les nomment de manière spécifique.

Concernant l'application conventionnelle de la Loi Breyne, il convient de formuler deux remarques primordiales :

- Avant tout, il faut savoir qu'en cas d'application conventionnelle de la Loi Breyne et/ou de l'arrêté d'exécution afférent, les parties sont liées par la Loi ou par les articles en vigueur au moment de la conclusion du contrat. Cela signifie qu'une (éventuelle) modification ultérieure de la loi ou d'un article spécifique n'altèrera pas le contrat en cours, sauf stipulation contraire.

- Enfin, il convient également de noter que les sanctions (civiles et pénales) prévues par la Loi Breyne ne peuvent être déclarées conventionnellement applicables. Cela signifie que la violation directe ou indirecte des dispositions du contrat ne peut engendrer de sanction pénale au sens de l'article 14 de la Loi Breyne, ni de sanction civile de nullité comme prévu dans l'article 13 de cette même Loi.

III. PROTECTION DE L'ACQUÉREUR

Question 5 : Dans quels domaines l'acquéreur est-il protégé par la Loi Breyne ?

5.1. Devoirs d'information, mentions et annexes obligatoires

La Loi Breyne stipule que le professionnel de la construction est tenu de fournir des informations complètes et correctes à l'acquéreur.

Ce devoir d'information est encore plus large que dans le cas de contrats de vente ordinaires.

C'est pourquoi les conventions conclues entre l'acquéreur et le professionnel de la construction doivent **obligatoirement** (article 7 de la Loi Breyne) :

- ☐ Mentionner l'**identité** du propriétaire du terrain et des constructions existantes ;
- ☐ Mentionner la **date de la délivrance du permis de bâtir** et les **conditions de ce permis** ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir ; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions ;
- ☐ Mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage a subordonné ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser ; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention ;
- ☐ **En cas de construction d'un appartement** : contenir une description précise **des parties privatives et des parties communes** qui font l'objet de la convention ;
- ☐ Comporter en annexe **les plans précis et cahiers des charges détaillés** des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces 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 (nom + indication qu'il est chargé de l'ensemble de la mission) et, **lorsqu'il s'agit d'un appartement**, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété ;
- ☐ Préciser **le prix total de la maison ou de l'appartement** ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement) et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé ; ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale ;
- ☐ Mentionner l'existence des **aides publiques régionales** au logement (même s'il est clair que l'acquéreur n'est pas éligible à ces aides) ; et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes ;
- ☐ Déterminer **la date du 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 auquel se rapporte le contrat) ;
- ☐ Indiquer le **mode de réception** ;
- ☐ Dans le cas où l'acquéreur ou le maître d'ouvrage travaille avec un **entrepreneur non agréé** : l'acte authentique doit mentionner le contrat par lequel le cautionnement est octroyé ;
- ☐ Le texte de l'article 7 relatif aux **mentions légales** du contrat et celui de l'article 12 relatif au **cautionnement financier** doivent être intégralement repris dans le contrat ;
- ☐ Il convient d'indiquer distinctement, sous peine de nullité du contrat, en caractères différents et surlignés en gras, que l'acquéreur (ou le donneur d'ordre) a la possibilité d'invoquer la **nullité** du contrat si une clause est contraire à l'article 7 ou 12 de la Loi Breyne ;
- ☐ Le contrat doit contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis **quinze jours connaissance** des données et documents susmentionnés.

Compte tenu de la nécessité de communiquer les informations susmentionnées, un **contrat écrit** est nécessaire. En outre, ces données (tout comme les prescriptions des articles 7 et 12 de la Loi Breyne) doivent également être reprises dans la promesse de contrat, l'acte sous signature privée ainsi que l'acte notarié.

5.1.1. Quelles annexes doivent absolument être présentes ?

Pour protéger l'acquéreur, les documents ci-après doivent être annexés à la fois au contrat sous signature privée, à l'acte authentique et aux promesses :

(1) Les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. La manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés doivent être expressément indiqués 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 ;
(2) **Les statuts ou l'acte de base** de l'immeuble (s'il s'agit d'un logement faisant partie d'un régime de copropriété forcée) ;
(3) **Les conditions de base concernant les aides publiques régionales.**

Dans certains cas, l'acte notarié comprend également les annexes suivantes :

(1) L'**attestation de l'architecte** au cas où un paiement est requis à l'acte authentique pour les travaux déjà effectués ;
(2) Une copie de la convention de **cautionnement** (lorsque l'acquéreur ou le maître d'ouvrage conclut un contrat avec un entrepreneur « non agréé »).

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

5.1.2. Qu'en est-il si l'une ou plusieurs de ces mentions ou annexes est (sont) manquante(s) ?

En l'absence de l'une ou de plusieurs des annexes ou mentions ci-dessus, l'acquéreur **peut** invoquer la nullité (d'une partie) de la convention. Le moment ultime où cette nullité peut être invoquée dépend de la nature de la convention :

- Dans le cas **d'un contrat de vente**, la nullité doit être invoquée avant la passation de l'acte authentique ;
- Dans le cas **d'un contrat d'entreprise**, la nullité doit être invoquée avant la réception provisoire.

Si la nullité n'est pas invoquée en temps utile, on part du principe que la nullité a été 'couverte', ce qui signifie qu'elle ne pourra plus être invoquée par la suite.

5.2. Mentions interdites

L'article 11 de la Loi Breyne prévoit que la convention ne peut contenir aucune « clause de rachat ».

La clause de rachat est une clause dans la convention qui donne au vendeur le droit de reprendre, dans un délai convenu, le bien qu'il a vendu, moyennant restitution à l'acheteur du prix initial et de certains accessoires.

Si la convention contient toutefois une clause de rachat, ladite clause sera frappée de nullité.

5.3. La fixation, la révision et le paiement du prix d'achat

5.3.1. Que convient-il de prendre en compte lors de la fixation du prix d'achat ?

La Loi Breyne stipule que le contrat doit reprendre le **prix forfaitaire total** du bâtiment ou des travaux de rénovation. Il n'est donc pas permis de calculer le prix en régie ou en fonction de prix unitaires car de telles méthodes de calcul entraînent des abus.

Il convient de préciser le prix du terrain séparément.

Selon le Code de droit économique, le prix doit clairement inclure **tous les services et charges (sauf les frais d'acte, la TVA et les droits d'enregistrement)** devant être payés par le consommateur. Le prix doit également inclure tous les travaux nécessaires à l'**habitabilité normale** du bien.

Enfin, les parties contractantes feraient bien d'inclure les frais de raccordement des équipements d'utilité publique dans le prix total afin d'éviter toute discussion ultérieure à cet égard.

5.3.2. Quand et comment le prix d'achat peut-il être revu ?

Le prix des conventions relevant de la Loi Breyne ne peut pas être revu ou modifié sans raison. Ainsi, il n'est pas possible, par exemple, de conclure un tel contrat à prix variable (pas même à « livre ouvert »), alors que c'est possible dans d'autres contrats d'entreprise par exemple.

Cette interdiction découle du fait que les conventions relevant du champ d'application de la Loi Breyne doivent toujours inclure le prix total de la maison, de l'appartement, de la transformation ou de l'agrandissement ainsi que les conditions de paiement. En outre, ce prix doit couvrir tous les travaux nécessaires pour assurer l'**habitabilité normale** de l'ouvrage.

Dans la pratique, le prix d'un contrat « Loi Breyne » est généralement modifié ou révisé sur la base d'une « clause de révision de prix ». Il s'agit d'une clause avec une formule de révision qui fonctionne avec un certain nombre de paramètres objectifs déterminés par la loi (voir ci-dessous). Cette formule permet de calculer l'impact d'une modification des prix des matériaux de construction (et/ou des coûts de la main-d'œuvre) sur le prix convenu dans la convention. Les fluctuations de prix des matériaux, des matières premières, des produits ou de la main-d'œuvre doivent être basées sur l'indice mensuel déterminé par la loi, qui peut être consulté sur le site Internet de la Commission Mercuriale.

Si vous souhaitez avoir recours à une clause de révision des prix, vous devez tenir compte des particularités suivantes :

- Maximum 80 % du prix[1] (lisez : le prix mentionné dans le contrat) du bâtiment peut faire l'objet d'une révision, ce qui signifie qu'au moins 20 % du prix du bâtiment doit rester inchangé ;
- La révision doit être calculée par tranche, si bien que la révision ne peut être répercutée sur le client en une fois ;
- Une révision doit être possible tant à la hausse qu'à la baisse. Cela signifie que le prix du bâtiment, selon les circonstances, doit pouvoir être adapté tant à la hausse qu'à la baisse.

Les clauses de révision contraires aux dispositions de la Loi Breyne sont nulles et ne peuvent dès lors pas être appliquées. Nous vous donnons ci-dessous un exemple de clause de révision dont la forme répond aux exigences posées par la Loi Breyne :

> *Article XXX. Révision du prix*
>
> *Le prix déterminé au présent article est sujet à révision.*
>
> *La révision a lieu à chaque tranche de paiement. Les sommes dues sont calculées en appliquant la formule ci-dessous au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux, tel que fixé sur la base du contrat :*

$$p = P \times \left(a \times \frac{s}{S} + b \times \frac{i - 2021}{I - 2021} + c\right)$$

[1] Dans le cas de conventions ayant pour objet le transfert de propriété d'une maison à construire ou en voie de construction, est considéré comme prix du bâtiment : le prix total diminué du coût du terrain. Dans le cas de conventions ayant pour objet le transfert de propriété d'une maison ou d'un appartement avec l'engagement de réaliser des travaux de transformation ou d'agrandissement , est considéré comme prix du bâtiment : le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement (art. 1, § 1, deuxième alinéa de l'AR précité du 21 octobre 1971). Il découle de ce qui précède que le prix de vente d'un bâtiment transféré n'est pas sujet à révision.

Où :

P = le prix fixé dans le contrat

p = le prix après révision, à savoir le montant adapté tenant compte des fluctuations des salaires et charges sociales et des assurances portant sur les salaires, ainsi que des fluctuations du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en œuvre dans la construction.

S = le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du contrat majoré du pourcentage total des charges sociales et assurances admis à cette date par le SPF Économie

s = le même salaire horaire moyen tel qu'il a été défini avant le début des travaux pour lesquels un paiement partiel est demandé, majoré du pourcentage total des charges sociales et assurances admis à cette date par le SPF Économie.

I-2021 = l'indice à la date de la signature de la convention.

i-2021 = l'indice tel qu'il a été défini avant le début des travaux pour lesquels un paiement partiel est demandé.

c = le pourcentage du montant de la construction qui n'est pas sujet à révision (au moins 20 % de la valeur du bâtiment)

Dans la formule de révision de la présente convention, les paramètres a, b et c ont respectivement les valeurs fixes spécifiées ci-dessous :

a = ……; b = ……; et c = 0,20

Les valeurs attribuées aux paramètres a, b et c ne peuvent subir aucune modification pendant le contrat d'entreprise.

La formule de révision est résolue de la manière suivante :

- *Chacune des fractions $\frac{s}{S}$ et $\frac{i}{I}$ est ramenée à un nombre décimal comptant tout au plus cinq chiffres après la virgule, le cinquième étant augmenté de 1 si le sixième est égal ou supérieur à 5.*

- *pour déterminer les produits résultant de la multiplication des quotients ainsi obtenus par la valeur du paramètre correspondant, on tient seulement compte du cinquième chiffre après la virgule, également augmenté de 1 si le sixième est égal ou supérieur à 5.*

  La révision n'est pas applicable aux prestations réalisées au cours d'une période de retard imputable à l'entrepreneur.

5.3.3. Quand et de quelle manière l'acquéreur peut-il procéder au paiement du prix ?

Comme indiqué précédemment, la Loi Breyne ne s'applique que si vous, en tant que donneur d'ordre ou acquéreur, devez effectuer un ou plusieurs versements avant que le bâtiment puisse être achevé. L'article 10 de la Loi Breyne définit strictement la manière dont ces paiements sont effectués ainsi que le moment auquel ils sont réalisés :

- Aucun paiement ne peut être effectué avant la conclusion du contrat (par exemple du compromis) ;
- Au moment de la conclusion du contrat, un acompte de 5 % maximum du prix total peut être versé.
- **<u>Aucun</u> paiement supplémentaire** ne peut être effectué entre la conclusion du compromis et la signature de l'acte authentique.
- Lors de la signature de l'acte authentique, il peut être exigé un paiement égal au prix du terrain et des travaux déjà réalisés sur la base d'un certificat d'architecte, sous déduction bien sûr de l'acompte déjà versé ;

- Après la signature de l'acte authentique, seuls les travaux exécutés peuvent être payés (c'est-à-dire qu'il s'agit d'un paiement en fonction de l'avancement des travaux ou d'un paiement « par tranches »).

5.3.4. Que se passe-t-il en cas de violation des dispositions concernant la fixation, la révision et/ou le paiement du prix ?

La ou les sanctions applicables (ainsi que leur portée et leur nature) sont définies aux articles 13 et 14 de la Loi Breyne et sont dès lors indissociablement liées aux dispositions spécifiques ayant été enfreintes.

La fixation, la révision et/ou le paiement du prix sont régis par les articles 7, 8 et 10 de la Loi Breyne, ainsi que par l'article 1 de l'arrêté d'exécution de la Loi Breyne.

- En cas de violation de l'article 7 de la Loi Breyne, la sanction est la nullité de la clause contraire, voire du contrat entier.
- S'il est question d'une violation des articles 8 et 10 de la Loi Breyne et/ou de l'article 1er de l'arrêté d'exécution, la clause contraire est réputée « non écrite » ;
- En cas d'infraction à l'article 10 de la Loi Breyne, le juge peut également infliger une peine pénale au contrevenant, conformément à l'article 14 de la Loi Breyne.

Vous trouverez une explication des conséquences pratiques de ces sanctions à la question 7 de cette FAQ.

5.4. Le principe de la double réception : deux étapes obligatoires

5.4.1. Généralités

La Loi Breyne dispose que la réception doit se produire en deux étapes. Ces étapes consécutives sont d'une part la « réception provisoire » et d'autre part la « réception définitive ». Bien que la Loi ne donne pas de définition de ce qu'il faut entendre exactement par « réception », on part du principe dans la pratique que cette signification n'est pas différente de la définition en droit commun, reprise ci-dessous.

La réception provisoire a pour but de **constater et** de **contrôler l'achèvement des travaux**. Lors de la réception provisoire, l'acquéreur doit avoir l'opportunité d'inspecter et d'examiner les travaux et de confirmer que les travaux ont bien été exécutés conformément aux plans et aux cahiers des charges. Les défauts éventuels signalés pendant la réception provisoire sont consignés ou documentés dans le procès-verbal de réception provisoire et doivent ensuite encore être rectifiés par le professionnel de la construction.

Il est souvent convenu dans la pratique que la réception provisoire implique également **l'approbation ou l'acceptation des travaux**, ce qui a bien sûr quelques conséquences (voir le point 5.4.2.).

La réception provisoire marque le début d'une période d'un an, appelée « **délai de garantie** » dans le jargon professionnel. Durant ce délai d'un an, le professionnel de la construction va réparer les défauts signalés lors de la réception provisoire, afin que l'acquéreur puisse s'installer dans le bien en toute sérénité. Enfin, l'acquéreur doit vérifier dans ce délai d'un an si le bâtiment acheté peut traverser les saisons sans trop de difficultés.

La réception définitive est la réception devant survenir un an après la réception provisoire (soit à la fin du délai de garantie) et par laquelle, sauf disposition contraire (voir le point 5.4.2.), l'acquéreur accepte **définitivement** les travaux

Étant donné l'importance des réceptions provisoire et définitive, nous allons passer en revue avec vous non seulement les conséquences concrètes de ces actes, mais aussi quelques conseils qui pourront vous aider à franchir aisément ces étapes. À cet égard, nous opérons également une distinction entre les réceptions provisoire et définitive d'une maison d'une part et d'un appartement d'autre part, dans la mesure où cette distinction soulève un certain nombre de nuances majeures.

Enfin, nous souhaitons encore souligner que la réception d'une maison ou d'un appartement, qui relève du champ d'application de la Loi Breyne, doit répondre à un certain nombre d'exigences minimales qui sont décrites à l'article 2 de l'Arrêté d'exécution et sur lesquelles nous reviendrons aussi plus en détail ci-après. L'une des conditions

principales est que la réception provisoire ou définitive doit en principe avoir lieu de manière explicite, ce qui signifie qu'elle doit pouvoir être prouvée par un document **écrit** et contradictoire, sauf dans le cas d'une des exceptions décrites dans l'article 2.

5.4.2. La réception provisoire

5.4.2.1 La procédure

Comme déjà évoqué, il convient d'opérer une distinction entre la réception provisoire d'un **lot privatif** (lisez : une maison ou un appartement) d'une part et la réception provisoire des **parties communes** d'un immeuble à appartements (lisez : les couloirs, les ascenseurs, les escaliers...) d'autre part.

5.4.2.1.1. Réception provisoire d'un lot privatif (maison ou appartement)

En principe, **la réception provisoire d'une maison ou d'un appartement** ne peut être démontrée que par une preuve écrite et contradictoire (lisez : signée par les deux parties), par exemple au moyen d'un procès-verbal de réception provisoire.

L'Arrêté d'exécution de la Loi Breyne prévoit toutefois deux exceptions au principe précité :

- L'occupation ou la mise en service de la maison ou de l'appartement (ou des parties rénovées ou agrandies) peut donner lieu à une réception provisoire **tacite ou implicite**. Il s'agit en l'occurrence d'une « **présomption réfragable** », ce qui signifie que « l'occupant » (lire : l'acheteur/le maître d'ouvrage/l'acquéreur) peut réfuter l'acceptation tacite en démontrant qu'il n'avait pas l'intention d'occuper ou d'habiter effectivement le bien.

    - Pensons par exemple à un acquéreur souhaitant pénétrer dans le bien pour y exécuter lui-même un certain nombre de travaux. Dans ce cas, l'acquéreur a intérêt à le signaler au préalable au professionnel de la construction et à lui signifier que cette façon de procéder ne peut en aucun cas être assimilée à une forme d'occupation ou de mise en service.

  En tout état de cause, le professionnel de la construction souhaitant invoquer une réception provisoire tacite doit démontrer que l'acquéreur avait effectivement l'intention d'occuper le bien ou de le mettre en service, ce qui ne sera pas une mince affaire dans la plupart des cas.

- L'acquéreur est « **présumé de manière irréfragable** » avoir accepté provisoirement les travaux lorsque deux conditions sont remplies :

    - Le professionnel de la construction l'a prié d'être présent un jour précis pour la réception provisoire et il n'a pas donné suite à cette demande ;
    - Lorsque, après avoir été sommé par un exploit d'huissier de se présenter à nouveau pour la réception provisoire (dans un délai de 15 jours), il ne s'est toujours pas présenté..

  Comme il s'agit en l'occurrence d'une présomption irréfragable, les travaux sont supposés être provisoirement acceptés (si certaines conditions ont été remplies), sans possibilité d'apporter la preuve du contraire.

Dans le cas d'un appartement, la réception provisoire d'un lot privatif (l'appartement proprement dit) peut (contrairement à la réception définitive, voir le point 5.4.3.1.1.) avoir lieu **avant** la réception provisoire des parties communes, à condition bien sûr que les travaux dans les parties communes soient suffisamment avancés que pour permettre au propriétaire du lot privatif d'accéder à son appartement et de commencer à l'utiliser.

5.4.2.1.2. Réception provisoire des parties communes

Dans le cas de la réception provisoire des parties communes, il n'existe qu'**une seule exception** à la règle selon laquelle la réception doit avoir lieu de façon explicite et par écrit (à prouver au moyen d'un acte écrit et contradictoire), à savoir celle de **la présomption réfragable** de réception tacite.

Il en découle que la réception tacite des parties privatives de l'immeuble à appartements (donc de l'appartement proprement dit) implique aussi, en tout cas pour ce qui concerne le propriétaire du lot privatif, **une présomption réfragable** de réception provisoire des parties communes. Attention : la présomption réfragable de réception provisoire des parties communes ne signifie pas que la réception a effectivement eu lieu. En effet, la loi sur la copropriété par appartements stipule qu'une telle réception ne peut avoir lieu qu'après une décision de l'assemblée générale des copropriétaires (voir ci-dessous).

La deuxième exception, à savoir la présomption **irréfragable** de réception provisoire (voir 5.4.2.1.1), ne s'applique pas à la réception des parties communes d'un immeuble à appartements.

Si les dispositions du Droit de la copropriété sont applicables, il convient de tenir compte du fait que la décision d'acceptation ou de refus de la réception provisoire des parties communes relève du champ de compétences de l'assemblée générale des copropriétaires. Une telle décision doit être prise à la majorité absolue des voix. En conséquence de la décision de l'assemblée générale, le syndic peut ensuite procéder à la signature du procès-verbal de réception provisoire.

5.4.2.2 Les conséquences de la réception provisoire

La réception provisoire d'un bâtiment constitue un moment crucial dans tout le processus de construction, dans la mesure où elle entraîne toute une série de conséquences. Nous parcourons avec vous les principaux points ci-dessous :

- Le délai de garantie (voir le point 5.4.1.) d'un an commence à courir dès la réception provisoire ;
- Lorsque l'unité de logement a été vendue ou mise en œuvre par un vendeur ou un entrepreneur agréé, la première partie de la garantie financière (2,5 %) est libérée (voir le point 5.5.2.). Si l'unité de logement a été vendue ou mise en œuvre par un vendeur ou un entrepreneur non agréé, la garantie de remboursement et/ou d'achèvement est libérée (voir le point 5.5.3.);
- Les risques sur le plan contractuel ne peuvent être transféré du professionnel de la construction à l'acquéreur qu'au plus tôt au moment de la réception provisoire.
- Le délai pour signaler des vices cachés véniels commence à courir, à condition que cela ait été prévu contractuellement. Dans le cas d'un contrat de vente, il s'agira d'un délai « bref », alors qu'on parlera d'un délai « raisonnable » en cas de contrat d'entreprise ;
- Après la réception provisoire, l'acquéreur ne peut plus invoquer la nullité du contrat en raison de non-respect de l'une des dispositions de l'article 7 (annexes et mentions obligatoires).

Bien que la jurisprudence admette depuis lors que la réception provisoire **n'implique pas une acceptation ou une approbation de principe des travaux,** cela n'exclut pas la possibilité de conclure des accords contractuels dérogatoires à ce sujet. Dans la pratique, les professionnels de la construction insèrent dès lors très souvent dans leurs contrats une clause **assimilant la réception provisoire à une acceptation ou une approbation des travaux**. Une telle disposition a deux conséquences majeures :

- Les travaux sont supposés avoir été effectués selon les règles de l'art, les plans de construction et le cahier des charges, ce qui signifie que les éventuels défauts visibles (sauf ceux affectant la stabilité de l'ouvrage) ne peuvent plus être imputés au professionnel de la construction et devront donc être supportés par l'acquéreur ;
- L'acceptation ou l'approbation des travaux constitue le point de départ de la responsabilité décennale, ce qui signifie que le délai de la responsabilité décennale dans un tel cas commence déjà à courir à la réception provisoire (et non lors de la réception définitive).

5.4.2.3 Trucs et astuces : à quoi faut-il absolument être attentif lors de la réception provisoire ?

5.4.2.3.1. Consacrez suffisamment d'attention à la visite des lieux et signalez toujours les éventuels manquements ou inquiétudes dans le procès-verbal de réception provisoire

Au moment de la réception provisoire, vous aurez en tant que maître d'ouvrage/acheteur la possibilité de constater personnellement que les travaux sont achevés. Dans la pratique, vous effectuerez une visite des lieux dans l'habitation ou l'appartement achevé, ce qui vous donnera l'occasion de formuler vos remarques ou réserves et de signaler les éventuels manquements. À cette occasion, vous devriez également pouvoir prendre possession des clés.

5.4.2.3.2. Analysez votre contrat et vérifiez, en tant qu'acquéreur, si la réception provisoire a été assimilée ou non à l' « approbation » ou l'« acceptation » des travaux.

Le contrat peut prévoir que la réception provisoire implique également l'approbation des travaux, ce qui présente un certain nombre de conséquences (voir le point 5.4.2.2.).

5.4.2.3.3. Tenez compte des règles (et exceptions) prévues par la Loi Breyne pour la réception provisoire

Conformément à l'article 2 de l'Arrêté d'exécution, la réception provisoire (et la définitive) ne peut être prouvée dans le cadre de la Loi Breyne que par un acte écrit et contradictoire entre les deux parties (lisez : le procès-verbal de réception provisoire ou définitive).

Il en résulte que la réception ne peut **pas**, en principe, se dérouler **de manière tacite ou implicite**, sauf dans quelques cas exceptionnels (voir les points 5.4.2.1.1. et 5.4.2.1.2.).

5.4.2.3.4. Si vous, acquéreur, constatez des vices cachés qui n'étaient pas visibles lors de la réception provisoire, sachez que vous devrez les signaler très rapidement au professionnel de la construction. À cet égard, il convient de faire une distinction entre le **délai de notification** et le **délai d'action**.

Les vices cachés doivent toujours être signalés au professionnel de la construction dans un délai bien défini (c'est-à-dire le « **délai de notification** »). En l'absence de toute stipulation contraire, il est admis par la jurisprudence et la doctrine que le vice caché doit toujours être signalé au professionnel de la construction **dans un délai raisonnable**, afin que ce dernier ait la possibilité de procéder aux constatations nécessaires ou d'effectuer les réparations.

Si le défaut n'est pas corrigé ou si le professionnel de la construction nie sa responsabilité, l'acheteur devra se tourner vers le tribunal, auquel cas l'action en justice doit également être introduite dans un délai bien défini (le « **délai d'action** »). En l'absence de clause contraire, dans le cas d'un contrat d'achat, il s'agit d'une **courte période**, alors que dans le cas d'un contrat de construction, il s'agit d'une période **raisonnable.**

Dans la pratique, la durée des **périodes de réclamation et d'action** est limitée par contrat. La mesure dans laquelle les délais peuvent être limités dépend du contexte (B2B vs. B2C) dans lequel ils sont conclus.

- Dans le cas d'un contrat entre entreprises, les délais de réclamation sont généralement compris entre **trois mois et deux ans après la découverte du vice caché**. Dans ce contexte, les délais de notification sont aussi généralement limités à une période comprise entre trois et six mois après la découverte du défaut.
- Dans le cas d'un contrat B2C, il est recommandé de travailler avec un délai d'action d'au moins deux ans après de la découverte d'un vice caché. Dans ce contexte, le délai de notification est souvent réduit à six mois à compter du moment de la découverte.

5.4.3. La réception définitive

5.4.3.1 Procédure

5.4.3.1.1. Réception définitive d'un lot privatif

Comme pour la réception provisoire (voir 5.4.2.1.), la réception définitive d'un lot privatif doit en principe être explicite, écrite et contradictoire (à prouver au moyen d'un acte contradictoire écrit). Contrairement à ce qui se passe avec la réception provisoire, il n'y a qu'une seule exception au principe susmentionné, à savoir que pour la réception définitive, il ne peut être question de présomptions réfragable de réception définitive tacite en raison de l'occupation ou de l'utilisation. En revanche, il peut toujours y avoir une **présomption irréfragable de réception définitive** si l'acquéreur **(1) n'a pas répondu** à une demande écrite de livraison du professionnel de la construction **et (2)** ne s'est pas manifesté dans les quinze jours suivant la date mentionnée dans l'exploit d'huissier l'ayant convoqué à une nouvelle réunion en vue de la réception.

Il existe toutefois encore quelques particularités dont il conviendra de tenir compte au moment de la réception définitive :

- La réception définitive ne peut survenir qu'à l'échéance d'un délai d'un an après la réception provisoire ;
- La réception définitive d'un lot privatif dans un immeuble à appartements (l'appartement proprement dit) **ne peut avoir lieu qu'après la réception définitive des parties communes de l'immeuble à appartements**. En effet, il va de soi qu'un appartement ne peut être pleinement occupé que si les parties communes présentent un niveau d'achèvement suffisant pour permettre une telle occupation.

5.4.3.1.2. Réception définitive des parties communes

Il a déjà été mentionné ci-dessus (voir 5.4.3.1.1.) que la réception définitive des parties communes doit avoir lieu avant que la réception définitive des parties privées puisse avoir lieu. Ici aussi, le même principe s'applique que pour les lots privatifs, à savoir qu'une réception définitive tacite n'est en principe pas possible. Il s'ensuit qu'en règle générale, la réception définitive des parties communes doit toujours être écrite et explicite (à prouver au moyen d'un acte écrit et contradictoire). Comme déjà mentionné (voir 5.4.2.1.2.), la réception définitive ne peut avoir lieu que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires l'a valablement décidé.

Enfin, il convient de souligner que la « présomption de réception définitive », en vertu de l'application de l'article 2, §2, deuxième alinéa de l'AR d'exécution, ne s'applique pas à la réception définitive des parties communes.

5.4.3.2 Conséquences la réception définitive

La réception définitive d'un bâtiment constitue un moment crucial dans tout le processus de construction, dans la mesure où elle entraîne toute une série de conséquences. Parcourons les principaux points :

- Le délai de garantie (voir 5.4.1.) prend fin ;
- Lorsque l'unité de logement a été vendue ou mise en œuvre par un professionnel de la construction agréé, la deuxième partie de la garantie financière (la dernière tranche de 2,5 %) est libérée (voir le point 5.5.2.).

En l'**absence d'accords contractuels dérogatoires** assimilant la réception provisoire à l'acceptation et l'approbation des travaux (voir le point 5.4.2.2.), la réception définitive entraîne encore quelques conséquences supplémentaires :

- Les travaux sont réputés avoir été réalisés conformément aux règles de l'art, aux plans de construction et au cahier des charges, de sorte que les éventuels défauts visibles (non : ceux qui affectent la stabilité de l'ouvrage) ne pourront plus être imputés au professionnel de la construction et devront donc être supportés par l'acquéreur ;

- L'acceptation ou l'approbation des travaux est le point de départ de la responsabilité décennale, ce qui signifie que, dans ce cas, la période de responsabilité décennale commence au moment de la réception définitive ;
- Le délai pour signaler des vices cachés véniels commence à courir. Sauf disposition contraire, il s'agira d'un délai « bref » dans le cas d'un contrat de vente alors qu'on parlera d'un délai « raisonnable » en cas de contrat d'entreprise (voir le point 5.4.2.3.4).

5.4.3.3 Trucs et astuces : à quoi faut-il absolument être attentif lors de la réception définitive ?

5.4.3.3.1. En tant qu'acquéreur, vous devez savoir qu'**il est préférable de signaler le plus rapidement possible au professionnel de la construction tout vice caché (vice qui n'était pas visible lors de la réception provisoire)**. **À cet égard, vous devez faire une distinction entre le délai** de notification**, d'une part, et le délai d'action , d'autre part**

En l'absence de clause contraire, il est admis par la jurisprudence et la doctrine que le vice caché doit toujours être signalé au professionnel de la construction **dans un délai raisonnable**, afin que ce dernier ait la possibilité de procéder aux observations ou réparations nécessaires.

Si le défaut n'est pas corrigé ou si le professionnel de la construction nie sa responsabilité, l'acheteur devra se tourner vers les tribunaux, auquel cas l'action doit également être introduite dans un délai bien défini (appelé « **délai d'action** »). En l'absence de clause contraire, dans le cas d'un contrat d'achat, il s'agit d'un **bref délai**, alors que dans le cas d'un contrat de construction, il s'agit d'une période **raisonnable.**

Dans la pratique, la durée des **délais d'action et de notification** est limitée par contrat. La mesure dans laquelle les délais peuvent être limités dépend du contexte (B2B vs. B2C) dans lequel ils sont conclus.

- Dans le cas d'un contrat entre entreprises, les délais d'action sont généralement compris entre **trois mois et deux ans après la découverte du vice caché**. Dans ce contexte, les délais de notification sont aussi généralement limités à une période comprise entre trois et six mois après la découverte du défaut.
- Dans le cas d'un contrat B2C, il est recommandé de travailler avec un délai d'action d'au moins deux ans après la découverte du vice caché. Dans ce contexte, le délai de notification est souvent réduit à six mois à compter du moment de la découverte.

5.4.3.3.2. Analysez votre contrat et vérifiez, en tant qu'acquéreur, si la réception provisoire a été assimilée ou non à l' « approbation » ou « acceptation » des travaux.

Si le contrat stipule que la réception provisoire implique également l'approbation ou l'acceptation des travaux, la réception définitive ne sert plus de facto qu'à constater la fin du délai de garantie et la libération de la deuxième moitié de la garantie (en cas de collaboration avec un professionnel de la construction agréé, voir le point 5.4.2.2.), à condition que les observations formulées lors de l'acceptation provisoire soient rectifiées.

5.4.4. Que se passe-t-il si quelqu'un refuse de se présenter à la réception provisoire ou définitive ?

Lorsque l'acquéreur refuse de se présenter à la réception, il est recommandé au professionnel de la construction, s'il souhaite tout de même obtenir la réception provisoire ou définitive, de mettre préalablement l'acquéreur en demeure par écrit. Si l'acquéreur ne répond pas et ne se présente donc pas à l'heure indiquée dans la mise en demeure, le professionnel de la construction doit le convoquer à nouveau dans les quinze jours par voie d'huissier. Si aucune suite n'est donnée à cet exploit et si l'acquéreur ne se manifeste pas dans les quinze jours à compter de la date mentionnée dans l'exploit, il y a **présomption irréfragable** que la livraison provisoire ou définitive a eu lieu (voir aussi : art. 2, 1§, troisième alinéa de l'AR d'exécution).

5.4.5. Que se passe-t-il si la réception est refusée ?

Si le professionnel de la construction n'a pas terminé ou correctement exécuté les travaux le jour de la réception provisoire, l'acquéreur peut refuser la réception provisoire. L'acquéreur doit notifier ce refus au professionnel de la

construction, ainsi que les raisons sur lesquelles il se fonde, par lettre recommandée (voir article 2, § 1, troisième alinéa de l'AR d'exécution).

Dans ce cas, il est judicieux qu'un procès-verbal de refus soit également établi.

La réception ne peut être refusée que pour des raisons sérieuses et importantes. Les défauts mineurs, même s'ils sont nombreux, ne peuvent et ne doivent pas empêcher la réception provisoire. Pour l'évaluer, on tient compte, entre autres, de la valeur financière des défauts par rapport à l'ensemble des travaux. Dans tous les cas, la livraison peut être refusée si le bâtiment n'est pas normalement habitable.

Si le professionnel de la construction ne met pas les travaux en état d'achèvement, l'acquéreur met le professionnel de la construction en demeure de mettre les travaux en état d'achèvement complet dans un délai raisonnable, qui sera déterminé au mieux par un accord réciproque. l'acquéreur joint à cet mise en demeure la liste non limitative des travaux jugés non conformes ou restant à réaliser..

5.5. Le régime de garantie financière

5.5.1. Comment la Loi Breyne protège-t-elle l'acquéreur en cas de problèmes financiers (tels que la faillite) du professionnel de la construction ?

Outre les mesures de protection précitées, la Loi Breyne prévoit également une protection contre les problèmes financiers du professionnel de la construction. Cette protection est mieux connue sous le nom de « régime de garantie financière », que nous allons présenter en détail ci-dessous.

En substance, le professionnel de la construction doit fournir une garantie financière ou un cautionnement au profit de l'acquéreur. La nature et l'importance du cautionnement varient selon que le professionnel de la construction répond ou non aux exigences de la Loi sur l'agréation des entrepreneurs et de ses arrêtés d'exécution.

Si le professionnel de la construction satisfait aux exigences de la loi, on parle de professionnel de la construction « agréé ». Dans le cas contraire, on parle de professionnel de la construction « non agréé ».

5.5.2. Le vendeur ou l'entrepreneur agréé

5.5.2.1 Quelles sont les conditions à remplir pour être un entrepreneur agréé ?

Un entrepreneur agréé doit remplir toute une série de conditions (strictes) que l'on peut résumer comme suit :

- Pour commencer, seuls les entrepreneurs de l'Union européenne peuvent être agréés ;
- Ensuite, l'entrepreneur doit prouver qu'il dispose des capacités techniques nécessaires pour accomplir son travail* ;
- De plus, il doit pouvoir prouver qu'il possède une capacité économique et financière suffisante pour pouvoir mener à bien des projets de construction de logements* ;
- Enfin, l'entrepreneur ne doit pas être en état d'insolvabilité, il ne peut pas avoir été condamné pour une série déterminée de délits et il doit satisfaire aux obligations découlant de la législation fiscale et sociale.

Dans un souci d'exhaustivité, précisons que les entrepreneurs sont toujours agréés dans des catégories, sous-catégories et classes bien précises. Un entrepreneur souhaitant réaliser des projets de construction de logements dans le cadre de la Loi Breyne peut, s'il veut se démarquer de la concurrence, se faire agréer dans la catégorie 'D'. Cette catégorie est subdivisée en huit « classes » par ordre croissant d'importance. Plus la classe est élevée, plus le montant total (HTVA) des travaux qu'un entrepreneur peut réaliser simultanément est élevé.

(*) Ces conditions ne sont pas applicables pour une agréation dans la classe la plus basse, à savoir la classe 1.

5.5.2.2 En quoi consiste le régime de garantie pour un vendeur ou un entrepreneur agréé ?

Un entrepreneur ou vendeur agréé est tenu de constituer une garantie financière d'une valeur de 5 % du « prix du bâtiment » auprès d'une institution financière, d'une entreprise d'assurance ou d'une société reconnue par le ministre des Finances, qui dresse à son tour l'acte de cautionnement et le remet à la Caisse des Dépôts et

Consignations. Le Service Public Fédéral Finances a préparé à cet égard un plan que vous pouvez consulter ici afin de respecter parfaitement cette procédure.

Le montant de ce cautionnement est calculé sur la base du prix convenu HTVA. Les éventuels travaux supplémentaires ou révisions des prix n'affectent pas le montant du cautionnement, de sorte que le professionnel de la construction ne peut être tenu de revoir le cautionnement constitué à la hausse ou à la baisse.

L'acquéreur peut utiliser le cautionnement constitué s'il est confronté à (1) un retard dans l'exécution du contrat d'une part ou (2) la non-exécution totale ou (3) partielle du contrat d'autre part :

- Dans le premier cas, le professionnel de la construction ne parvient pas à respecter ses engagements dans les délais prescrits contractuellement et devra par conséquent payer une pénalité de retard à l'acquéreur, sauf cas de force majeure ;
- Dans le deuxième cas, il sera question d'une non-exécution totale du contrat si l'entrepreneur/le vendeur fait faillite ou s'il se trouve, en raison d'autres circonstances, dans l'incapacité permanente de poursuivre les travaux. Dans ce cas, l'acquéreur pourra également prétendre au montant de la garantie pour compenser une partie de sa perte financière ;
- En ce qui concerne le dernier cas, la portée de la notion de « non-exécution partielle » fait encore débat dans la doctrine. Les experts juridiques se demandent plus précisément si cette notion couvre également le « défaut d'exécution ».

5.5.2.3 Quand le cautionnement doit-il être constitué ?

Le professionnel de la construction doit remettre la preuve de dépôt de la caution auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les trente jours suivant la signature du contrat sous signature privée (« le compromis »).

Si le contrat a été conclu sous condition suspensive, le délai de trente jours commence à courir le jour où le vendeur a (ou aurait dû avoir) connaissance de la réalisation de la condition suspensive.

Par contre, s'il s'agit d'une promesse de vente ou d'achat (ce que l'on appelle les contrats d'option), le délai de trente jours commence à courir le jour de la levée de l'option (voir le point 2.5.).

5.5.2.4 Le professionnel de la construction a pris du retard ou n'est pas en mesure d'exécuter le marché en tout ou en partie. Comment l'acquéreur peut-il obtenir le versement de la caution ? Quelles démarches doit-il entreprendre ?

La Loi Breyne n'a pas prévu de disposition permettant au donneur d'ordre ou à l'acheteur d'obtenir de sa propre initiative le paiement (partiel) de la caution. C'est pourquoi on part du principe, dans la doctrine, que le cautionnement peut uniquement être libéré si le donneur d'ordre ou l'acheteur saisit le tribunal, duquel il obtient l'autorisation (le « titre exécutoire ») d'exiger la libération de la caution.

5.5.2.5 Le professionnel de la construction a parfaitement respecté ses engagements. Comment puis-je libérer la caution en sa faveur ?

Le cautionnement est libéré de commun accord et ce, en deux temps. La première moitié est libérée lors de la réception provisoire et la seconde lors de la réception définitive. Dans le cas d'un immeuble à appartements, la libération de la première et de la seconde moitiés du cautionnement a lieu respectivement lors de la réception provisoire et définitive des **parties communes et des lots privatifs**.

Le consentement mutuel des parties pour la libération du cautionnement **est donné par la signature des documents appropriés par l'acquéreur.** Ces documents sont remis à l'acquéreur par le professionnel de la construction lors des réceptions provisoire et définitive des travaux.

Si l'acquéreur estime qu'il y a des raisons valables pour cela, il peut refuser de libérer le cautionnement. Ce refus, si le professionnel de la construction l'estime non fondé, peut être contesté devant le tribunal compétent. Si le juge suit le raisonnement du professionnel de la construction, l'acquéreur peut être condamné à payer des dommages-intérêts (voir également l'article 3, dernier alinéa de l'AR d'exécution).

5.5.2.6 Les cautions constituées dans le cadre de la Loi Breyne peuvent-elles également être libérées automatiquement ?

Suite à une modification récente de la loi, les garanties susmentionnées peuvent, outre les hypothèses susmentionnées, être également libérées automatiquement à l'un des moments suivants :

- Dix ans après la réception provisoire ou, à défaut,
- Quinze ans après la constitution de la caution, sauf si l'acquéreur ou le maître d'ouvrage a intenté une action en justice pour réclamer le paiement de la caution et en a informé la Caisse des Dépôts et Consignations via l'application e-DEPO ou par courrier recommandé.

Tous les cautionnements qui étaient bloqués depuis plus de trente ans ont aussi été automatiquement libérés le 1er juillet 2021.

5.5.3. Le vendeur ou l'entrepreneur non agréé

5.5.3.1 Quid du régime de garantie pour un professionnel de la construction non agréé ?

Un professionnel de la construction non agréé, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, ne remplit **pas** les exigences de la Loi sur l'agréation des entrepreneurs ou de ses arrêtes d'exécution. Il n'empêche toutefois que les professionnels de la construction non agréés sont également habilités à réaliser des projets de construction de logements dans le cadre de la loi Breyne, à condition de respecter un régime de garantie plus strict.

Alors qu'un professionnel de la construction agréé doit constituer auprès d'une institution financière agréée un cautionnement égal à cinq pour cent « seulement » du prix total de l'ouvrage (voir le point 5.5.2.2.), un professionnel de la construction non agréé est tenu de garantir soit l'achèvement (de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement), soit le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Dans le cas de la **garantie d'achèvement,** le garant (lisez : une institution bancaire, une entreprise de crédit hypothécaire ou un établissement public de crédit établi en Belgique) paiera les sommes nécessaires à l'**achèvement** de la maison ou de l'appartement ou des travaux de transformation et d'extension, comme convenu dans les plans, les devis et/ou le cahier des charges. L'acquéreur dispose ainsi de l'assurance que le projet sera réceptionné comme convenu, même si le professionnel de la construction initial n'est pas disposé à (ou en mesure d') achever lui-même les travaux.

Dans le cas de la **garantie de remboursement,** la caution s'engage à rembourser les sommes payées par l'acquéreur. Cela peut être le cas lors de la dissolution du contrat pour manquement du professionnel de la construction.

À l'heure actuelle, il n'existe pas encore d'unanimité dans la jurisprudence ou la doctrine sur la question de savoir si les deux garanties doivent être fournies simultanément et, dans l'affirmative, si l'acquéreur peut choisir laquelle des deux garanties il souhaite invoquer.

5.5.3.2 Quels sont les montants couverts par la garantie d'achèvement et de remboursement ?

La garantie d'achèvement couvre le montant nécessaire pour achever **tous** les travaux convenus, tels que définis dans les plans, les devis et/ou le cahier des charges. Dans le cas d'une copropriété par appartements, cela signifie que le garant devra payer les sommes nécessaires au parachèvement des parties communes et privatives. Le montant du cautionnement ne peut pas servir à l'indemnisation de dommages résultant de retards, de vices et/ou de dégradations résultant de la résiliation ou d'une inexécution fautive.

La **garantie de remboursement** couvre quant à elle uniquement les montants déjà payés par le donneur d'ordre ou l'acquéreur durant l'exécution des travaux. Les coûts, pénalités de retard ou dédommagements éventuels ne sont pas remboursés.

5.5.3.3 Qui peut invoquer ce régime de garantie ?

La caution est constituée en faveur de l'acquéreur, ce qui signifie que seul l'acquéreur peut y prétendre.

Dans le cas d'une copropriété par appartements, la part du cautionnement portant sur le **lot privatif** pourra être mobilisée par le propriétaire de ce dernier.

La part du cautionnement portant sur les **parties communes** pourra être mobilisée par l'association des copropriétaires.

5.5.3.4 Que doit faire l'acquéreur concrètement pour invoquer la/les garantie(s) ?

Comme pour le régime de garantie de 5 %, le législateur n'a pas prévu de règle concrète.

Dans la pratique, les parties seraient donc bien avisées de rédiger une clause contractuelle définissant clairement comment l'acquéreur peut mobiliser le cautionnement du garant. De tels contrats contiennent généralement une description de la procédure à suivre, ainsi que la manière dont les travaux devront être achevés par un professionnel de la construction.

5.5.3.5 Quand le régime de garantie prend-il fin ?

Contrairement à la situation applicable en présence d'un professionnel de la construction agréé (libération du cautionnement de 5 % en deux temps, voir le point 5.5.2.), la garantie prend fin de plein droit **à la réception provisoire** des travaux. Pour les immeubles à appartements, la garantie prend fin après la réception provisoire des parties communes et des parties privatives.

À défaut de remarques lors de la réception provisoire et si les travaux ont donc été acceptés sans réserve, la garantie est libérée automatiquement. Dans ce cas, il n'y a pas d'autres démarches à entreprendre.

Question 6 : Existe-t-il encore d'autres protections légales dont l'acquéreur peut bénéficier ?

Les consommateurs ne sont pas seulement protégés par la Loi Breyne, mais également par les dispositions du Livre VI du Code de Droit économique. Lors de la rédaction d'un contrat, il conviendra donc de s'assurer que les dispositions de la Loi Breyne sont bien respectées, mais aussi qu'il n'est pas question de violation d'une des dispositions du Code de Droit économique.

Pour déterminer si le Livre VI du Code de Droit économique est applicable, il convient de vérifier si le donneur d'ordre ou l'acquéreur est un consommateur au sens de la loi mais également si le vendeur ou l'entrepreneur peut être considéré comme une entreprise. La terminologie utilisée dans la loi a aussi toute son importance, puisqu'il est un fait établi que les dispositions du Code de Droit économique ne sont pas toutes applicables aux contrats de vente notariés ou sous signature privée.

Enfin, il convient de noter que les dispositions du Livre VI du Code de Droit économique sont **impératives**, au même titre que la Loi Breyne, ce qui signifie que toute clause ou convention contraire **peut être déclarée nulle**.

IV. SANCTIONS (POTENTIELLES) EN CAS DE NON-RESPECT DE LA LOI BREYNE

Question 7 : Quelles sont les conséquences d'une infraction à la Loi Breyne ?

La Loi Breyne a introduit plusieurs possibilités de sanction pouvant être réparties *grosso modo* en deux catégories : les **sanctions pénales** et les **sanctions civiles**. Pour pouvoir déterminer lequel de ces mécanismes de sanction est applicable, il convient d'examiner la nature et la description de l'article de loi enfreint.

Il est généralement admis que les articles 6 et 10 de la Loi Breyne concernent l'ordre public, de sorte que toute infraction à ces articles est sanctionnée par la **nullité absolue**. De plus, la violation de l'article 10 est également sanctionnée au pénal (article 14 de la Loi Breyne, voir ci-dessous).

En outre, les dispositions contraires aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la Loi Breyne (et l'arrêté royal lié à l'article 8) sont **réputées non écrites**, sans que cela puisse entraîner la **nullité (relative)** de l'ensemble du contrat.

La violation des articles 7 et 12 de la Loi Breyne est également sanctionnée par la **nullité (relative)** de la clause contradictoire **ou du contrat entier**, en principe en fonction du choix de la partie protégée (l'acquéreur, le maître d'ouvrage, etc.). La sanction de la nullité relative relève du « mécanisme de sanction civile » (article 13 de la Loi Breyne), au sujet duquel plus amples informations sont fournies ci-dessous.

7.1. Le mécanisme de sanction pénale

Seule l'infraction à l'article 10 de la Loi Breyne est sanctionnée au pénal (voir l'article 14 de la Loi Breyne). L'article 10 réglemente la situation dans laquelle un ou plusieurs paiements ou dépôts sont exigés ou acceptés de l'acquéreur contrairement au calendrier légal des paiements.

Les personnes qui y collaborent directement ou indirectement (le notaire, l'agent immobilier, le vendeur, etc.) sont exposées à d'éventuelles sanctions pénales, même si le paiement est effectué volontairement par l'acquéreur.

7.2. Le mécanisme de sanction civile

7.2.1. Quelles violations à la Loi Breyne relèvent du mécanisme de sanction civile ?

Le mécanisme de sanction civile est décrit à l'article 13 de la Loi Breyne. Dans les deux premiers alinéas de cet article, une distinction est opérée entre les conséquences d'une violation des articles 3 à 6 et 8 à 11 de la Loi Breyne d'une part et une violation des articles 7 et 12 de la Loi Breyne d'autre part.

Bien que certains auteurs déduisent une sanction supplémentaire (la sanction de l'inexistence) de la formulation (malheureuse) de l'article 13, alinéa 1 de la Loi Breyne, il est généralement admis que la violation de ces articles (à l'exception des violations des articles 6 et 10) est sanctionnée par la **nullité relative**, dont question ci-après.

Les clauses contraires aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la Loi Breyne sont donc nulles, sans nécessairement entraîner la nullité du contrat entier.

En revanche, les violations des articles 7 et 12 de la Loi Breyne peuvent, selon le choix de la partie protégée (l'acquéreur, le maître d'ouvrage, le donneur d'ordre, etc.), **effectivement** entraîner la nullité du contrat entier ou de la clause conflictuelle.

7.2.2. Qu'est-ce que la « nullité relative » ?

Toute violation d'un article à « caractère impératif » (voir plus haut) est sanctionnée par une « nullité relative ». Contrairement à la nullité absolue (qui ne peut être confirmée d'aucune manière, voir à ce sujet : les conséquences de la nullité absolue), les nullités relatives peuvent encore être confirmées ou rectifiées si tel est le souhait des parties concernées.

7.2.3. Quelles sont les conséquences d'une nullité relative ?

Les conséquences varient selon qu'il s'agit d'une clause nulle (article 13, alinéa 1, de la Loi Breyne) ou que la partie protégée choisit de faire déclarer nul le contrat entier ou seulement une partie de celui-ci (article 13, alinéa 2 de la Loi Breyne).

Si **seule une clause du contrat est nulle**, le reste du contrat continuera en principe d'exister. Dans ce cas, l'article nul peut être **remplacé** par l'une des dispositions de la Loi Breyne, de l'Arrêté royal y afférent ou du droit commun. Le contenu peut également être remplacé par une interprétation des autres dispositions du contrat.

Si la partie protégée choisit de faire frapper de nullité le contrat entier, son contenu **ne pourra pas être remplacé** par les dispositions de la Loi Breyne, de l'Arrêté royal y afférent, du droit commun ou par une interprétation des autres dispositions du contrat. Le contrat sera alors considéré comme « n'ayant jamais existé », ce qui signifie que les parties doivent être ramenées à une situation « comme si elles n'avaient jamais conclu de contrat entre elles » (ce qu'on appelle la restitution). Toute transaction qui a eu lieu dans le cadre de l'exécution du contrat frappé de nullité doit donc être annulée. Il s'ensuit que les paiements et marchandises éventuels doivent être restitués aux parties les ayant payés ou fournis. Si, malgré la restitution, l'une des deux parties subit encore un préjudice, elle peut demander une indemnisation complémentaire.

Le juge compétent peut adapter les conséquences de la nullité à la situation concrète afin d'éviter les situations injustes ou déraisonnables. Ainsi, il est parfaitement possible que le juge décide que certains travaux exécutés sur la base du contrat nul puissent encore faire l'objet d'une indemnisation. Cette compensation est alors généralement justifiée sur la base des principes de « l'enrichissement injustifié ».

7.2.4. Les conséquences d'une nullité relative peuvent-elles encore être rectifiées ?

La particularité de la nullité relative est qu'elle doit être signalée avant la passation de l'acte notarié ou, dans le cas d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire.

En principe, cela signifie que la signature de l'acte notarié ou, dans le cas d'un contrat d'entreprise, la réception provisoire « peut couvrir » ou « rectifier » une nullité relative. Une « couverture » signifie que l'acquéreur ne peut

Question 8 : Les infractions à la Loi Breyne peuvent-elles encore être sanctionnées d'une autre manière ?

Bien que cette FAQ n'aborde pas ce point plus en détail, les contrats relevant du champ d'application de la Loi Breyne peuvent également être déclarés nuls pour violation des réglementations suivantes :

- la réglementation du droit commun des contrats ;
- les dispositions régionales en matière de droit administratif (Flandre, Wallonie et Bruxelles)
    - les règles urbanistiques
    - la réglementation relative au sol
    - ...
- La réglementation sur les clauses abusives reprise dans le Code de Droit économique ;

De plus, le non-respect de certaines réglementations (comme l'article 5.2.5. du Code flamand de l'Aménagement du territoire) est également sanctionné pénalement, ce qui signifie que le contenu des contrats relevant du champ d'application de la Loi Breyne doit également remplir les conditions imposées par ces réglementations.

V. RESPONSABILITÉ

Question 9 : Comment l'acquéreur peut-il engager la responsabilité de son cocontractant ?

Cela dépend de la faute qui a été commise concrètement. En général, on peut distinguer différentes formes de responsabilité :

- **la responsabilité précontractuelle**, qui comprend les règles relatives à une faute précédant la passation d'un contrat ;
- **la responsabilité contractuelle**, qui comprend les règles relatives aux fautes dans l'exécution du contrat ;

    - la responsabilité pour vice caché véniel ;
    - les règles relatives à la **responsabilité décennale**, qui sont d'ordre public et qui sont donc applicables qu'un contrat y déroge ou non ;

- la responsabilité extracontractuelle ;

Pour plus d'informations sur ces thèmes, n'hésitez pas à consulter les publications connexes sur notre site Internet.

VI. POINTS D'ATTENTION

Question 10 : À quels aspects l'acquéreur doit-il donc absolument rester attentif ?

Nous souhaitons encore attirer l'attention sur un certain nombre de points importants :

- Le contrat relève-t-il du champ d'application de la Loi Breyne ? Si tel est le cas, le contrat sera soumis à de nombreuses conditions de forme et de fond. N'oubliez pas non plus de vérifier la qualité des différentes parties concernées. Cela peut être important pour déterminer si elles sont également protégées par d'autres législations (par exemple le Code de Droit économique) ;
- Demandez si le professionnel de la construction est agréé pour les travaux qu'il réalise pour vous ;
- Vérifiez si le contenu du contrat est conforme aux prescriptions légales. N'oubliez pas que, même si vous êtes protégé dans une large mesure par la Loi Breyne, vous devrez quand même effectuer les contrôles nécessaires sur l'avancement des travaux et/ou la façon dont le cocontractant applique les règles.
- Si la Loi Breyne (ou une autre loi de protection) a été violée, il convient d'examiner de plus près les conséquences possibles de cette violation afin que vous ne deviez pas faire face à de mauvaises surprises. On pense alors essentiellement aux différents mécanismes de sanction.
- Si l'entrepreneur/le vendeur/le promoteur a commis « une faute » dans l'exécution des travaux, il est important de vérifier à quel stade des travaux ou du contrat la faute a été commise. Les travaux ont-ils déjà fait l'objet d'une réception provisoire ou définitive ? S'agit-il d'un vice caché ou d'un vice apparent ? S'agit-il d'un vice qui affecte la stabilité de l'ouvrage ? La suite à donner dépend de la réponse à ces questions.
- Enfin, les problèmes complexes ne peuvent pas être résolus à l'aide des informations communiquées sur ce site. Face à un problème juridique, il est préférable d'avoir recours à une assistance juridique professionnelle.