

De wet Breyne biedt uitgebreide bescherming

De wet Breyne garandeert de kandidaat-bouwer of koper uitgebreide bescherming, onder meer via een contract met transparante info over de totaalprijs, de betalingsvoorwaarden, ... en bovendien legt de wet verantwoordelijkheden vast en ze voorziet financiële garanties.

De wet dateert van 1971 en werd in de loop der jaren meermaals aangepast. Mits inachtneming van de specifieke regels van de wet Breyne blijven de overeenkomsten voor het overige geregeld door het Burgerlijk Wetboek inzake koop of aanneming.



Toepassingsgebied

De wet is onder andere van toepassing op een aannemingscontract voor bouwwerkzaamheden, verkoop op plan, sleutel-op-de-deur.

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

- 1) Het moet gaan om een overeenkomst waarbij de aannemer, promotor of verkoper zich ertoe verbindt een gebouw te bouwen, te laten bouwen of te verschaffen. Ze slaat zowel op een gewone algemene aannemingsovereenkomst, een verkoop op plan of een sleutel-op-de-deur formule. Men kan niet aan de wet ontsnappen door deze overeenkomsten te benoemen als bijvoorbeeld coördinatiecontract, waarbij de tussenpersoon als organisator of raadgever de leiding heeft over het project.
- 2) Het gebouw is bestemd voor huisvesting, of voor gemengd gebruik op voorwaarde dat het voor bewoning bestemde gedeelte minstens evenwaardig is met het beroepsgedeelte.
- 3) De koper of bouwheer verplicht is één of meerdere stortingen te doen vóór de voltooiing.

Verbouwingswerken

De wet is eveneens van toepassing op de overeenkomsten voor de verkoop van een bestaande woning, waarbij de verkoper (promotor, aannemer) zich ertoe verbindt grote verbouwings- of uitbreidingswerken uit te voeren. De totale prijs van deze werken dient dan meer dan 80% van de koopprijs van de woning uit te maken en bovendien dient de koper vóór de voltooiing één of meer stortingen te doen.

In welke gevallen is de wet Breyne toch niet van toepassing?

De wet Breyne is niet van toepassing als:

- De toekomstige eigenaar afzonderlijke contracten heeft afgesloten met verschillende aannemers (apart voor de ruwbouw, dakwerken, sanitair, verwarming, ...).
- De toekomstige eigenaar werken heeft laten uitvoeren in een woning die hij al in eigendom had. Die werkzaamheden vinden immers niet plaats in het kader van een eigendomsoverdracht van het gebouw.
- Het contract wordt afgesloten met bepaalde entiteiten (bijvoorbeeld een gemeente).
- De toekomstige eigenaar als professionele activiteit zelf woningen bouwt of laat bouwen om ze te verkopen.
- Het contract een studieovereenkomst is met betrekking tot een bouwwerk en als aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Dwingend recht

De Woningbouwwet beschermt de kandidaat-bouwer of de kandidaat-koper van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning tegen onrechtmatige bedingen in het contract en tegen het risico van insolventie van de aannemer. Om deze bescherming te garanderen zijn de meeste bepalingen van de wet van dwingend recht, zodat er niet kan van afgeweken worden. Afwijkingen die de verplichtingen van de aannemer, promotor, ... verzwaren (de bescherming uitbreiden) zijn wel toegelaten.

Garanties

De garanties die de wet biedt, zijn onder andere:

- Het voorschot dat je bij het sluiten van het contract betaalt, mag niet meer dan 5 procent van het totale bedrag van het contract bedragen.
- Het saldo moet in schijven worden betaald, die niet hoger mogen zijn dan de waarde van de verrichte werkzaamheden.
- De totaalprijs wordt vooraf vastgelegd, slechts met de mogelijkheid tot herziening onder bepaalde strikte voorwaarden.
- De verplichting om de woning in twee fasen op te leveren, zijnde de voorlopige en de definitieve oplevering (minstens één jaar na de voorlopige oplevering).
- Een verplichte financiële garantie die de toekomstige eigenaar beschermt als de onderneming haar verplichtingen niet nakomt, zoals bijvoorbeeld een faillissement.
- Duidelijk omschreven aansprakelijkheden, waarbij de aannemer of verkoper gedurende tien jaar aansprakelijk is voor elk ernstig gebrek, zichtbaar of verborgen, dat de stabiliteit van de woning aantast.

Tienjarige aansprakelijkheid (verplicht principe)

De tienjarige aansprakelijkheid inzake aannemingsovereenkomsten met de aannemer (uit het burgerlijk wetboek) is ook toepasselijk gemaakt op de promotor en de verkoper. De wet bepaalt zelfs dat deze aansprakelijkheid ook geldt ter bescherming van de opeenvolgende eigenaars van een huis of appartement tegen de oorspronkelijke verkoper.

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

De tienjarige aansprakelijkheid loopt vanaf de definitieve oplevering, tenzij contractueel anders overeengekomen. Elk beding dat strijdig is met de hierboven vermelde principes wordt als ongeschreven beschouwd.

Betaling (verplicht principe)

De aannemer, verkoper of promotor mag geen enkele betaling eisen, of aanvaarden, vooraleer de overeenkomst is gesloten. Voor het overige dient rekening te worden gehouden met volgende bepalingen:

- bij het sluiten van de overeenkomst mag een voorschot van maximaal 5 procent worden gevraagd.
- bij verkoop van een bouwgrond, mag de prijs ervan slechts gevraagd worden bij het verlijden van de authentieke akte voor de notaris en dit rekening houdend met een eventueel betaald voorschot. Deze prijs mag vermeerderd worden met deze van de reeds uitgevoerde werken, mits deze zijn goedgekeurd door een architect.
- Als de verkoop van een bestaande woning gepaard gaat met het sluiten van een aannemingsovereenkomst voor de uitvoering van verbouwwerken zal de som die de aannemer of promotor mag vragen bij het verlijden van de authentieke akte maximaal de verkoopprijs bedragen, verhoogd met de prijs van de reeds uitgevoerde werken.
- Het saldo van de prijs is slechts opeisbaar in gedeelten die nooit hoger mogen zijn dan de reeds uitgevoerde werken.

Prijsherziening (verplicht principe)

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

- Enkel de prijs van het gebouw of van de verbouwwerken is voor herziening vatbaar.
- Deze prijs is ten hoogste voor 80 procent vatbaar voor herziening.
- De herziening kan enkel gebeuren in functie van de schommelingen van de lonen en de prijzen van materialen, grondstoffen en producten.
- De herziening wegens schommelingen van de lonen en de sociale lasten mag ten hoogste betrekking hebben op 50% van de prijs van het gebouw.
- De herzieningen moeten worden berekend op basis van de laatste schommelingen voor het begin van de werken waarop de gevraagde gedeeltelijke betaling betrekking heeft.

Opleveringen (verplicht principe)

De wet Breyne voorziet in een verplichte oplevering in twee fasen: de voorlopige en de eindoplevering (definitieve oplevering) met een tussentijd van minstens één jaar. Bij appartementsgebouwen mag de eindoplevering van de privatieve gedeelten niet plaatsvinden vóór deze van de gemeenschappelijke gedeelten. In principe kunnen zowel de voorlopige als de definitieve oplevering slechts bewezen worden door een schriftelijke en op tegenspraak opgemaakte akte.

De regel van de uitdrukkelijke en schriftelijke oplevering kent echter twee uitzonderingen:

- De bewoning of de ingebruikname van de woning geldt (behoudens tegenbewijs) als vermoeden van stilzwijgende aanvaarding.
- De koper of opdrachtgever wordt vermoed de werken te aanvaarden, indien hij een schriftelijk verzoek van de aannemer of de verkoper om op een bepaalde datum tot de oplevering (voorlopig of definitief) over te gaan, zonder gevolg heeft gelaten en bovendien geen gevolg geeft aan een aanmaning per deurwaardersexploot. Dit vermoeden geldt niet voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van een gebouw.

Het contract

Het contract moet alle nodige en correcte informatie verstrekken om de toekomstige eigenaar (of kandidaat-verwerver) toe te laten met kennis van zaken de verbintenis aan te gaan. Daarom dient het contract (of de belofte) verplichtend volgende bepalingen te bevatten:

- 1) De vermelding van de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen.
- 2) De vermelding van de uitgiftedatum en de voorwaarden van de bouwvergunning, ofwel dat de overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de toekenning van een bouwvergunning. Hierbij moet de aanvrager er zich toe verbinden om zijn medecontractant, binnen de maand na ontvangst van de kennisgeving van de bouwvergunning, hiervan in het bezit te stellen.
- 3) De vermelding of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering. Tevens moet het minimumbedrag en de door de klant gewenste voorwaarden van de financiering worden vermeld. De opschortende voorwaarde moet vervuld zijn binnen een termijn van drie maanden. Er dient op gewezen dat de kandidaat-koper of opdrachtgever die een overeenkomst aangaat onder de opschortende voorwaarde zich ertoe verbindt de nodige inspanningen te doen om deze financiering te bekomen.
- 4) Een nauwkeurige beschrijving van de private en de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst.
- 5) Een bijlage met de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken, ondertekend door een architect en met vermelding op welke wijze en met welke materialen de werken zullen worden uitgevoerd. Indien het een appartement betreft, dient daarenboven een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom worden bijgevoegd. Het ontbreken van deze bijlagen aan de authentieke akte kan worden gedekt door een in de akte opgenomen verklaring van de notaris dat deze documenten in het bezit zijn van de partijen.
- 6) De vermelding van de totaalprijs van de woning en de betalingswijze (en desgevallend de mogelijkheid van een prijssherziening). De prijs moet alle werken omvatten die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid.
- 7) De vermelding van het bestaan van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en het meedelen van de basisvoorwaarden.
- 8) De vermelding van de aanvangsdatum der werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoeding wegens vertraging in de uitvoering of levering. De schadevergoeding wegens vertraging moet minstens overeenstemmen met een normale huurprijs van het afgewerkte goed.
- 9) Een bepaling, zijnde toelichting over de opleveringswijze.
- 10) De uitdrukkelijke vermelding, van de mogelijkheid voor de koper of opdrachtgever om de nietigheid van de overeenkomst of van een met de wet strijdig beding in te roepen in geval van niet-nakoming van de bepalingen van de verplichte vermeldingen (Art.7) en de financiële waarborg (Art.12) van de wet. Daarenboven moet de tekst van deze twee artikels integraal in de overeenkomst worden opgenomen.

11) De erkenning van de partijen dat zij sedert vijftien (15) dagen kennis hebben van de bovenvermelde gegevens en stukken. Het ontbreken van bovenvermelde verplichte vermeldingen of bijlagen wordt gesanctioneerd met de nietigheid van de overeenkomst of van het strijdig beding. De nietigheid moet door de koper of opdrachtgever worden ingeroepen vóór het verlijden van de authentieke akte of wanneer het een aannemingsovereenkomst betreft vóór de voorlopige oplevering. Desbetreffend heeft de notaris een controleopdracht. In de authentieke akte dient hij immers te vermelden dat de bepalingen van de artikels 7 en 12 werden nageleefd en als hij vaststelt dat in de overeenkomst de voorschriften van de betreffende artikels niet worden nageleefd moet hij weigeren de akte te verlijden.

Bron: Burgerlijk wetboek – Wetgeving Breyne – Info Confederatie Bouw

BEKNOPTE INFO

<https://economie.fgov.be/nl/themas/consumentenbescherming/bouwen/wet-breyne>