

Wet Breyne: de woningbouwwet praktisch benaderd

Bestaat het aannemingscontract uit de bouw van een woning voor particulieren, dan is de kans heel groot dat dit valt onder toepassing van de wet Breyne (ook woningbouwwet genoemd). En deze beschermt de particulier. Als aannemer of promotor moet je dan met heel wat dwingende regels rekening houden. We zetten ze op een rijtje.

In deze memo

- Kleine historiek
- Focus ligt op de consument
- Het toepassingsgebied
- De wet Breyne en renovatie
- De waarborgen
- De opleveringen
- Bijzondere rol: notaris & architect
- Sanctieregeling

De klant kan nadien altijd verhaal halen, zelfs al maken partijen minder strenge afspraken.

Kleine historiek

De woningbouwwet dateert van de jaren '70. Het was een reactie op het toenemend aantal misbruiken door bouwpromotoren. Denk aan een gebrek aan deskundigheid, een te beperkte solvabiliteit of promotoren die na het voorschot met de noorderzon verdwijnen. Een wettelijke bescherming van de koper drong zich op. Op 9 juli 1971 is de wet Breyne een feit.

Omdat de woningbouwmarkt en projectontwikkeling evolueren, kreeg de wet na twintig jaar een update. Sinds 1993 is de wet voortaan ook van toepassing op bijvoorbeeld uitbreidings- of verbouwingswerken en studieopdrachten.

Focus ligt op de consument

De woningbouwwet beschermt de **koper**, als economisch zwakkere partij. De koper heeft zelfs het recht om in welbepaalde gevallen de nietigheid van een clause of het ganse contract in te roepen (zie Sanctieregeling). De verplichtingen van de bouwprofessional zijn tamelijk streng. Zo is er een waarborgverplichting tegenover de particulier, moet de oplevering aan strikte voorwaarden voldoen, enzovoort. De focus ligt vooral op de consument. De klant kan bijgevolg nadien nog altijd verhaal halen. Zelfs al maakten partijen minder strenge of afwijkende afspraken. De wet proberen omzeilen heeft geen zin, een advocaat (en later de rechter) doorprijkt dit zo. Met alle nadelige gevolgen voor de aannemer of verkoper. Bezin dus eer je begint!

Het toepassingsgebied

De wet Breyne geldt als alle voorwaarden zijn afgevinkt, namelijk:

- **een eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement** (verkoop op plan), **iedere overeenkomst om een onroerend goed te bouwen** (algemene aanneming - aanneming sleutel op de deur), **te doen bouwen** (projectontwikkeling) **of te verschaffen** (andere dan overige) ... Een expliciete opsomming van de activiteiten die vallen onder

de wet Breyne bestaat niet. Maar een catch all-formule vermijdt dat je via spitsvondigheden aan de toepassing van de strenge wet kan ontsnappen. Zo is bijvoorbeeld de benaming van de overeenkomst niet bepalend. De rechter laat zich eerder leiden door de inhoud van het contract en de werkelijke bedoeling van de partijen.

→ **... gelegen in België ...**

De ligging van het onroerend goed is belangrijk, ongeacht de nationaliteit van de bouwparticipanten. De Franse aannemer die hier een woning bouwt voor zijn klant uit Polen, valt onder de wet Breyne. De meeste Europese landen kennen trouwens een gelijkaardige wetgeving.

→ **... dat bestemd is tot huisvesting ...**

De bestemming moet *hoofdzakelijk* bewoning zijn. Gemengd gebruik is toegestaan op voorwaarde dat de bewoning minstens evenwaardig is met het gedeelte voor beroepsdoeleinden. Het contract met de kruidenier dat een 50-50 verdeling voorziet tussen woongedeelte en bedrijfsruimte valt dus onder toepassing van de wet Breyne.

→ **... waarbij de koper verplicht is om voor de voltooiing minstens**

één storting te doen. Dit criterium is vrij duidelijk, en verwijst naar de voorschotten van de particulier. Wanneer het volledige bedrag betaald wordt ná de voltooiing, is de wet niet van toepassing.

! Het maximum voorschot is wettelijk geregeld en bedraagt 5% van de totaalprijs van de werken.

De benaming van de overeenkomst is niet bepalend, de inhoud van het contract en de bedoeling van de partijen wel.

De wet Breyne en renovatiewerken

Renovatiewerken vallen ook onder de wet als alle hierboven opgesomde criteria gelden. **EN** als het bedrag van de renovatiewerken minstens 18.600 euro bedraagt. **EN** als de totale prijs van de verbouwingswerken 80% van de aankoopprijs bedraagt.

Kleine renovatiewerken zijn dus uitgesloten. Ook zuivere verbouwingswerken *zonder* eigendomsoverdracht vallen **NIET** onder toepassing van de wet. Hoe groot het bedrag van de verbouwingswerken ook is.

De waarborgen

Eén van de manieren om de koper te beschermen, is de waarborgregeling. Er is hierbij een verschil tussen een erkende en niet-erkende aannemer.

De waarborg voor erkende aannemers

De erkende aannemer stelt een waarborg van **5%** van de waarde van het gebouw. Voor een huis bijvoorbeeld, betreft deze waarde de totaalprijs van de woning verminderd met de prijs van het terrein. Deze waarde bepaalt de klasse waarin de aannemer moet erkend zijn.

De 5% waarborg moet op de rekening van de Deposito- en Consignatiekas. Deze storting gebeurt ofwel door tussenkomst van de bank, ofwel stort de aannemer het bedrag zelf op de rekening van de Deposito- en Consignatiekas. Een derde mogelijkheid bestaat erin een beroep te doen op de **Bouwunie Borgstellingskas**, officieel door de overheid erkend.

De waarborg voor niet-erkende aannemers

Deze regeling geldt voor niet-erkende aannemers. En voor bouwpromotoren bij verkoop op plan. De bouwpromotor heeft niet altijd de hoedanigheid van aannemer van werken in onroerende staat. En hij kan dan onmogelijk in aanmerking komen voor een erkenning als aannemer.

De waarborg bedraagt in deze gevallen **100%**. Uitsluitend de bank mag de zogenaamde voltooiings- of terugbetalingswaarborg stellen. De voltooiingswaarborg garandeert de voltooiing van het huis. De terugbetalingswaarborg garandeert de terugbetaling van de al door de klant gestorte bedragen.

Controle op de waarborgverplichting

De controle op de naleving van de waarborgverplichting is afhankelijk van of er al dan niet een notaris tussenkomt. De notaris komt normaal enkel tussen wanneer die de notariële akte verlijdt (bij de verkoop op plan en bij appartementsgebouwen). In die gevallen omvat zijn controleverplichting ook de controle op de gestelde waarborg. Concreet via het bewijs van inschrijving en een bericht van borgstelling.

Anderzijds komt de algemene aannemingsovereenkomst in principe onderhands tot stand. Hier moeten de partijen zelf waken over een correcte toepassing van de waarborgregeling. In de praktijk gebeurt het vaak dat partijen ervan niet op de hoogte zijn. Of ze beslissen samen om de wettelijke verplichting naast zich neer te leggen. Deze keuze houdt vooral voor de aannemer de nodige risico's in (zie Sanctieregeling).

De opleveringen (twee!)

Tussen de **voorlopige** en **definitieve** oplevering zit verplicht minstens één jaar. Die periode van één jaar geldt als waarborgtermijn, waarin de aannemer de gebreken herstelt die na een bepaalde tijdspanne aan het licht zijn gekomen. Ook maak je op één jaar alle seizoenen mee, nodig om de goede staat van een gebouw te evalueren. De opleveringen moeten schriftelijk gebeuren, en bovendien tegensprekelijk zijn opgesteld. De aannemer vraagt beide opleveringen aan.

De wetgeving koppelt zelf geen specifieke gevolgen aan de respectievelijke opleveringen, maar in het algemeen geldt het volgende:

B BORGSTELLINGSKAS
BOUWUNIE

Mia Vercruyse

DOSSIERBEHEERDER

☎ 050 89 59 33

✉ info.borgstellingskas@bouwunie.be

Gevolgen van de voorlopige oplevering

- Zichtbare gebreken zijn gedekt
- Het risico gaat over op de bouwheer
- Een waarborgtermijn van één jaar loopt
- De borgsom komt voor de helft vrij
- De bouwheer kan de nietigheid van het contract niet langer invoeren
- Voor niet-erkende aannemers eindigt de voltooiings- of terugbetalingswaarborg

Gevolgen van de definitieve oplevering

- De waarborgtermijn van één jaar eindigt
- De borgsom komt vrij
- De tienjarige aansprakelijkheid start
- De korte termijn voor verborgen gebreken begint te lopen

TIP

Partijen kunnen overeenkomen dat de aanvaarding van de werken plaatsvindt op het ogenblik van voorlopige oplevering. Met als gevolg dat de tienjarige aansprakelijkheid dan al begint. Je wint dus een extra jaar aansprakelijkheid.

Op één jaar tijd maak je alle seizoenen mee. Nodig om de goede staat van een gebouw te evalueren.

De bijzondere rol van de notaris en de architect

Van de notaris en de architect verwacht de wet Breyne een bijzondere tussenkomst. Naast de algemene informatieverplichting, moet die nagaan of de verplichte informatie door de verkoper aan de koper werd verstrekt.

De koper moet volgende informatie ontvangen:

- de identiteit van de eigenaar van de grond en de bestaande opstallen
- gegevens over de stedenbouwkundige vergunning
- het bestaan van een opschortende voorwaarde
- de plannen en bestekken, ondertekend door de architect

Als bijlage bij de akte komen nog:

- de totaalprijs van de werken
- informatie omtrent overheidstegemoetkomingen
- de uitvoeringstermijn van de werken
- de wijze van oplevering
- een bewijs dat de partijen al 15 dagen kennis hebben van alle stukken.

Ook moet de notaris nagaan of aan de waarborgverplichting werd voldaan.

Bovendien moet apart, en in vette lettertekens, het recht van de koper vermeld worden om de nietigheid van de overeenkomst of een welbepaalde clausule wanneer de regels voor de informatieplicht en waarborgverplichting niet gevolgd zijn.

Ook de **architect** heeft een bijzondere tweeledige verplichting. Deze moet de plannen en het bestek ondertekenen én daarnaast oefent de architect verplicht controle uit op de werken.

Sanctieregeling bij het overtreden van de wet Breyne

Ofwel wordt een bepaalde clausule ofwel het volledige contract nietig verklaard. Zo kan de koper bijvoorbeeld de **nietigheid van de ganse overeenkomst** vorderen bij ingeval miskenning van de informatieverplichting aan de koper, of van de waarborgregeling. De voorlopige oplevering dekt evenwel elke nietigheid.

TIP

Een goed contract kan veel discussie en ergernis vermijden. Daarom is het Bouwunie - Test-Aankoop modelcontract 'Algemene aannemingsovereenkomst voor de bouw van een woning' online beschikbaar. **Download via www.bouwunie.be/wetbreyne**

STEL JE VRAAG AAN



Nadia Schepens

JURIDISCH ADVISEUR BOUWUNIE

☎ 02 588 42 05

✉ nadia.schepens@bouwunie.be

De redactie van deze bouwmemo heeft gestreefd naar een maximale betrouwbaarheid van de gepubliceerde informatie waarvoor zij echter niet aansprakelijk kan gesteld worden. De bouwmemo vormt een algemene benadering, zonder concrete oplossingen en antwoorden te bieden aan reële en concrete situaties. Bouwunie wijst dan ook elke aansprakelijkheid af voor schade van welke vorm ook die voortvloeit uit het gebruik van de aangeboden informatie.