

Samenvatting “De wet Breyne sans gêne”

Inleidend

Juridische bescherming voor particuliere kopers van woningen en appartementen die op plan of op aanbouw werden verkocht. Koper/bouwheer moet minstens één storting doen voor de voltooiing.

--> voor 1971: misbruik door verkoper op grond van contractsvrijheid van art. 1134 B.W.

--> dwingend recht

--> aangevuld in 1993, maar nog steeds niet voldoende evenwicht tussen de partijen

Hoofdstuk 1 - Wet-Breyne: inhoudelijk

WBW = woningbouwwet / wet-Breyne – indien geen vermelding komt het artikel uit de WBW

Artikel 1: Toepassingsgebied

A) Overeenkomst:

- schriftelijk (cf. art. 7), zoniet relatieve nietigheid (door de koper in te roepen)
- contractsbelofte: bij niet-nakoming 5 % schadevergoeding (cf. art. 10 laatste lid) – in praktijk vaak de concrete schade; niet bij koop van grond, tenzij indien ook bouw van opstal inbegrepen

B) Eigendomsovergang van gebouw – verbintenis te bouwen, doen bouwen of verschaffen:

> of in aanbouw (koop op plan) > sleutel op de deur >projectontwikkeling >lasthebber leidt werken

--> ruime voorwaarde die niet geldt indien opdrachtgever reeds eigenaar is (= gewone aanneming)

--> ook bij eigendomsoverdracht en verbouwing, onder voorwaarden in art. 1§5 Uitvoeringsbesluit

C) Tot huisvesting bestemd:

bovengeschied aan andere bestemming (gemengd gebruik); slaapkamers en keuken voor een gezin

D) Te bouwen of in aanbouw, dus niet bij voltooide woning:

woning moet worden afgewerkt tot “normale bewoonbaarheid” mogelijk is

E) Storting vòòr de voltooiing:

geen minimum bedrag bepaald, dus zelfs een geringe storting maakt de wet van toepassing

Artikel 2: Uitzonderingen

- OK door bepaalde overheidsinstellingen
- OK door beroepspersonen (= niet noodzakelijk hoofdactiviteit, geregelde activ. is voldoende)
- studieopdrachten: WBW is sinds 1993 niet van toepassing onder de voorwaarden in art. 2§2

Artikel 3: Kwalificatie

regels van koop en aanneming uit het B.W. zijn van toepassing, tenzij WBW ervan afwijkt.

--> beding van wederinkoop¹ is niet toegelaten (cf. art. 11)

¹ art. 1659 B.W.: aannemer kan het goed bep. tijd terugkopen mits betaling van volledige prijs > chantagemiddel

Artikel 4: Overgang van eigendom: grond en (bestaande) opstallen

eigendom gaat over bij het sluiten van de OK: geen andere bedingen mogelijk (cf.art. 13)
--> tegenwerpelijk aan derden te goeder trouw vanaf hypothecaire overschrijving

Artikel 5, eerste lid: Overgang van eigendom: te bouwen opstallen

eigendom gaat over naarmte bouw materiaal in opstal wordt geïncorporeerd

Artikel 5, tweede lid: Overgang van risico

risico gaat ten vroegste over vanaf de voorlopige oplevering

Artikel 6: Tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteit en grove verborgen gebreken

- ook van de verkoper (bv. promotor die zelf niet bouwt), i.t.t. artt. 1792, 2270 B.W. (enkel architect en aannemer)
- verbouwing van bestaande woning: aangezien de verkoper ook aanspr. is, geldt de tienjarige aansprakelijkheid a fortiori ook voor de bestaande delen (worden ook verkocht en bijgevolg...)
- artt. 1792 en 2270 B.W. worden als openb. orde opgevat door rechtspraak, bijgevolg ook art. 6 (sterkere rechtskracht dan dwingend recht)

--> Verplichte dubbele oplevering:

- minstens 1 jaar tussen voorlopige en definitieve oplevering (= waarborgtermijn voor zichtbare gebreken: cf. art. 12)
- voorlopig: kan evt. stilzwijgend door bewoning
- definitief: goedkeuring en aanvaarding (voltooiing); geen aansprh. meer voor zichtbare gebreken
- vertrekpunt tienj. aansprh.: vanaf aanvaarding, ook indien er slechts 1 oplevering plaatsvindt (Cass.)

Artikel 7: Verplichte vermeldingen en bijlagen

- mondelinge OK enkel inter partes; kan door (en enkel door) koper/opdrachtgever vernietigd worden
- zowel voor onderhandse acte als voor contractbelofte verplicht
- ook voor authentieke acte, en bovendien vermelding dat artt. 7 en 12 werden nageleefd

Artikelen 8 en 10: Prijs

- art. 8: prijs moet vaststaan bij het sluiten van de OK
- art. 10: betalingsmodaliteiten:

A) Voor het sluiten van de OK: geen voorschot betaald

B) Bij het sluiten van de OK (onderh. acte): evt. voorschot van max. 5 % van de vastgelegde prijs

C) Bij verlijden not. acte: prijs van goed (controle notaris) en de uitgevoerde werken (controle architect)

D) Na verlijden: gedeeltelijke betalingen, nooit hoger dan de uitgevoerde werken

Artikel 11: Verbod van wederinkoop (cf. art. 3)

Artikel 12 en Uitvoeringsbesluit: Waarborg

verplichte vermelding in de auth. acte dat artt. (7 en) 12 worden nageleefd

A) Erkende aannemer:

- 5 % van de waarde van het gebouw, in geval van vertraging of niet-uitvoering van de OK
- indien correcte uitvoering: geleidelijke vrijgave van de waarborg in helften

B) Niet-erkende aannemer:

- voltooiingswaarborg: verplichting werken te voltooien, indien nodig moet de bank financieel bijspringen voor de afwerking --> 100 %
- terugbetalingswaarborg: verplichting alle gestorte bedragen terug te geven (enkel indien voltooiing onmogelijk is geworden --> niet indien koper om andere redenen de OK ontbindt)
- een financiële instelling stelt zich hoofdelijk borg

Artikelen 13 en 14: Resp. burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties

A) burgerrechtelijk: relatieve nietigheid

- schending artt. 3-6 en 8-11: voor ongeschreven gehouden --> in te roepen tot aan def. oplevering
- schending artt. 7 en 12: (meestal) nietigheid van de OK --> tot verlijden acte of vrlap. oplevering
> bij aanneming

B) strafrechtelijk: cf. art. 14

Hoofdstuk 2: Tekorten in de Wet-Breyne

1° Toepassingsgebied

A) Samenhangende contracten: gebruik van de simulatieleer:

- splitsing contracten WBW: * koop grond/otr. goed: not. acte is noodz., maar zonder toepassing van WBW
* aanneming: not. acte, mét toepassing van WBW
--> gesjoemel met de koopprijs; niet mogelijk bij appartementen
--> enkel geoorloofd indien er geen eenheid van opzet² is
- meerdere deelcontracten: gelijklopende contracten gescheiden (apart contract voor ruwbouw, tuinaanleg, afwerking, waterleiding, ...) --> niet geoorloofd

B) Ruil:

in casu: bestaand goed (bv. grond) ruilen tegen een nog op te richten goed (cf. art. 1702 B.W.)
--> WBW is van toepassing op ruilOK indien WBW zou toepasselijk zijn geweest op een gelijkaardig contract waarbij zou worden geruild met geld (m.a.w. koop), i.p.v. met een goed

C) Voltooiing:

- WBW is enkel van toep. op onvoltooide woningen --> "normale bewoonbaarheid"
- aanneming van pure ruwbouw of koop onafgewerkte woning zonder afwerkingsplicht is geen WBW
- strenge rechtspraak op dat vlak: verkoper bedingt dat de koper de afwerking op zich neemt, maar in feite is voltooiing sowieso geen toepassingsvoorwaarde

D) Bestemming huisvesting:

objectief criterium: koper zelf moet er niet intrekken, de bestemming op zich volstaat; WBW geldt ook indien woning als tweede verblijf dient --> garage, veranda, e.d. moeten recent na de woning zijn gebouwd om onder de voorwaarde van huisvesting te vallen

E) Verplichte storting(en):

- betaling van de prijs van de grond na de verlijding geldt als eerste storting
- "betaling": gelden van de koper bereiken het vermogen van de verkoper

² Het moet m.a.w. duidelijk zijn dat koop- en aannemingscontract geen enkele samenhang vertonen.

F) Uitzondering: professionele belegger

- uitgesloten uit de WBW (cf. art. 2): professionele koper (ook als hij voordien het gekochte goed een tijdje verhuurt)
- verhuurder is niet uitgesloten, tenzij vervreemden van onr. goederen (ook) tot zijn geregelde activiteiten behoort

G) Studieopdrachten:

WBW geldt indien er samenhang is tussen studie en aannemingscontract

2° Plannen en controle door architect

- Art. 7 d) : nauwkeurige vermelding van bestek, voor een beter begrip van het contract, maar de oppervlakte van het goed wordt niet (verplicht) vermeld --> vaak (kleine) afwijkingen
- cf. artt. 1616-1623 B.W.: exoneratiebedingen zijn niet geoorloofd onder WBW --> rel. nietigheid kan slechts worden ingeroepen tot de verlijding van de not. acte, maar dan is resultaat nog niet duidelijk

3° Waarborg

A) Discriminatoire waarborgregeling & tijdelijke verenigingen:

- niet-aannemers (bv. bouwpromotor) kunnen geen wett. erkenning krijgen
- aannemer krijgt wett. erkenning op basis van eigen vermogen, werkreferenties en aantal werknemers --> niet-erkende aannemers en bouwpromotoren proberen tijdelijke vereniging op te richten met erkende aannemers
- extensieve rechtsleer-strekking erkent alle leden van de tijdelijke vereniging (conform art. 11 betreffende tijdelijke verenigingen)
restrictieve rechtsleer-strekking meent dat dit art. 11 sowieso enkel geldt voor erkende aannemers
- niet iedere erkende aannemer neemt het risico met een niet-erkende aannemer in zee te gaan

B) Non-performante waarborg:

- discriminatie is niet meer verantwoord: ook erkende aannemers blijken insolvabel te kunnen zijn
- 5 % waarborg is veel te laag en dekt onvoldoende de schade

C) Erkende aannemer en ridicule waarborg voor appartementen:

- waarborg van 5 % slaat op prijs van OK, zijnde één appartement (niet grond of gemeensch. ruimtes)
- de klasse (voor het erkenningsstelsel) van de aannemer wordt toch bepaald door de prijs van het volledige appartement

D) Niet-erkende aannemer

- terugbetalingswaarborg indien uitvoering OK onmogelijk is geworden --> geen verdere toepassing, en bijgevolg moeten deze lacunes conform de WBW en de voltooiingswaarborg worden toegepast
- banken bepalen keuze met zgn. *point of no return*³

3° Nietigheidssanctie

- Ongenuanceerd, ondanks de trend van rechtsleer en rechtspraak van alternatieve oplossingen
- Nietigheid stopt bij verlijding, maar kan wel verderlopen conform andere bepalingen, bv. art. 3 WHPC --> zware verantwoordelijkheid voor de notaris (artt. 7 en 12)
- ex tunc: * terugbetaling stortingen
* uitgevoerde werken: opnieuw te vergoeden met die terugbetalingen
- men kan evt. afstand doen van de waarborgregeling --> waarborgregeling verplicht maken

³ tijdstip waarop de koper zich niet meer op de terugbetalingswaarborg kan beroepen

Hoofdstuk 3: Oplossingen

1° Beter evenwicht

A) Voor de koper - opdrachtgever:

- (tienjarige aansprh., eigendom- en risico-overdracht hebben goede regelingen)
- duidelijker afgebakend toepassingsgebied om samenh. OK te vermijden
- onafhankelijke controlemechanismen: notaris (jur.) en architect (bouwtechn.)
- erkenning aannemers en 5% waarborgregeling bijwerken
- verbod op koppelverkoop

B) Voor verkoper – aannemer – bouwpromotor:

- niet-discriminatoire waarborgregeling
- verbod koppelverkoop: oneerlijke concurrentie tussen “grote” en “kleine” aannemers

2° Toepassingsgebied

A) Controle door de notaris:

- “waakhond” van de WBW, cf. 1993: controle op naleving waarborg (cf. art. 13)
- uitbreiden naar aann. OK (die nu onderhands worden afgesloten) --> verkoop en aann. kunnen niet meer worden gesplitst & voltooiingswaarborg wordt verplicht voor aann.

B) Controle door de architect:

- hangend wetsvoorstel: verplichte tussenkomst van onafhankelijke raadgevende architect --> vnl. voor oplevering, maar kan worden uitgebreid naar alle contracten waarvoor de WBW geldt
- controle inzake prijs en de verhouding met de uitgevoerde werken (cf. art. 10)
- verbouwingen: voorwaarden voor toepasselijkheid WBW gelden enkel vòòr de contractssluiting, dus nadien kan WBW niet meer gelden, zelfs als blijkt dat WBW toch zou toepasselijk geweest zijn
- oplevering, voltooiingswaarborg en nauwkeurige plannen: architect moet bijsturen indien nodig

C) Meer duidelijkheid inzake samenh. OK, ruil, professionele beleggers, stortingen voor voltooiing, ...

3° Waarborgregeling

A) Geen discriminatie:

niet-(erkende) aannemers (ook bouwprom. en studiebureaus) hebben nu (100 %) voltooiingswaarborg --> wetsvoorstel (cf. bijlage 6) laat meer personen toe tot de 5 %-waarborgregeling (cf. p. 84-86)

B) Eerlijk en performant:

- i.t.t. wetsvoorstel moet voor alle verkopers/aannemers de voltooiingswaarborg gelden
- bij appartement moet voltooiingswaarborg worden berekend op basis van gehele prijs van het goed
- risico voor bank die borg staat wordt ingedekt met forfaitaire waarborg: 130 % van totale prijs
- architect leidt de voltooiing

4° Nietigheid

= sanctie --> mag zijn doel niet voorbijschieten, moet nl. rekening houden met de wil van de partijen
--> partijen willen rechtshandeling, evt. zonder toep. van de WBW ==> simulatieleer
--> rechter moet de vrijheid hebben om de meest geschikte oplossing te kiezen

5° Verbod op koppelverkoop (KV)

= bouwpromotoren verkopen grond waarop een bouwverplichting rust bij die bouwpromotor of bij dere-aann. ==> oligopolie van “grote” aannemers; cliënt moet voordien betalen, dus geen WBW

A) Weinig verweer:

- artt. 1 en 54 WHPC: enkel betrekking tot roerende goederen
- WBW: niet van toepassing, want enkel bouwplicht, en geen aannemingscontract
- evt. art. 1108 B.W. indien het voorwerp onbepaald of onbepaalbaar is

B) Wetsvoorstel:

- koper is gedwongen te bouwen en heeft geen keuze over aannemer, architect, ...
--> oorspr. werd in wetsvoorstel een art. 1592bis B.W. voorzien, maar uiteindelijk art. 1bis WBW
==> enkel toepasselijk voor KV die zijn onderworpen aan de WBW (dus bv. geen kantoorgebouwen)
- niet voor appartementen, want dat is steeds KV: appartement + deel van de gemeensch. grond
- enkel voor oprichting van nieuwe gebouwen, niet voor verbouwingen

C) Dubbel verbod (“verbintenis om een huis te bouwen”):

- eerste hypothese: bescherming van de koper die verplicht wordt tot het sluiten van een aannemingscontract --> vernietigbaar tot één maand na het verlijden van de not. acte + 2 verplichte vermeldingen: koper heeft het recht de nietigheid in te roepen (ander, vetter lettertype en zowel in de onderhandse als in de authentieke acte te vermelden) en letterlijke vermelding van art. 1 bis §1-3
- tweede hypothese: bescherming van de koper die korte tijd na het verlijden van de not. acte een aannemingscontract afsluit met de verkoper van de grond of een door hem aangewezen derde --> kan slechts na een maand, zoniet vernietigbaar, om de koper enige bedenktijd te geven. Geen verplichte vermeldingen
- in het huidige wetsvoorstel is het tweede verbod (omtrent de bedenktijd) niet opgenomen
- de voorgestelde wet treedt pas in 1 januari 2005 in werking voor alle contracten die voor 1 april 2003 werden geregistreerd om de rechtszekerheid voor verkopers te goeder trouw niet in het gedrang te brengen