

**WET van 3 MEI 1993, ook "wet Breyne" genoemd
tot wijziging van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop
van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (B.S.19.VI.1993)**

Artikel 1.

Deze wet is toepasselijk op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen, mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting is bestemd en de koper of de opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van het gebouw een of meer stortingen te doen.

Deze wet is ook van toepassing op iedere overeenkomst tot eigendomsovergang waarbij de verbintenis wordt aangegaan een huis of appartement, bestemd tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting, te verbouwen of uit te breiden waarbij de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken hoger is dan het minimumbedrag waarvan de berekeningsmodaliteiten zullen bepaald worden door de Koning en de koper of opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van deze werken één of meer stortingen te doen.

Artikel 2.

Deze wet is niet toepasselijk op de overeenkomsten aangegaan door:

- 1° de regionale Huisvestings- en Landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen;
- 2° de gemeenten en de intercommunale verenigingen;
- 3° een verkrijger of een opdrachtgever wiens geregelde werkzaamheid erin bestaat huizen of appartementen op te richten of te laten oprichten om ze onder bezwarende titel te vervreemden; iedere overeenkomst door deze verkrijger of opdrachtgever aangegaan wordt geacht afgesloten te zijn in het kader van zijn geregelde werkzaamheid.

Deze wet is evenmin van toepassing op overeenkomsten die een studieopdracht tot voorwerp hebben met betrekking tot werken vermeld in artikel 1 op voorwaarde dat de overeenkomst een beschrijving omvat van de werken waarop de opdracht betrekking heeft en een opgave van de behoeftenstudie van de verkrijger of opdrachtgever. De kostprijs van de studieopdracht mag bovendien niet meer bedragen dan 2 % van de voorziene bouwkost en de verkrijger of opdrachtgever dient steeds een bedenktijd van minstens zeven dagen te worden gewaarborgd vooraleer de overeenkomst definitief van kracht kan worden.

Artikel 3.

De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 vallen onder de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de koop of de huur van werk en van diensten ingevolge bestekken en aannemingen, behoudens de afwijkingen bij deze wet bepaald.

Artikel 4.

Door de overeenkomst gaan de rechten van de verkoper op de grond en op de bestaande opstallen, met betrekking tot het te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, dadelijk op de koper over.

Artikel 5.

De overgang van de eigendom van te bouwen opstallen geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt.

Zowel in geval van een verkoop als van een aannemingscontract kan echter het risico naar de bepalingen van de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, niet overgaan vóór de voorlopige oplevering van de werken of, indien het een appartement betreft, vóór de voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaatief gebruik.

Artikel 6.

De artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek zijn eveneens op de verkoper toepasselijk. De vrijwaring van de verkoper krachtens het voorgaande lid geldt mede ten aanzien van de achtereenvolgende eigenaars van het huis of appartement. De rechtsvordering kan echter enkel tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

Wanneer een appartement van een collectief gebouw verkocht is vóór de voltooiing, valt de aansprakelijkheid van de verkoper voor de gemeenschappelijke gedeelten van de na voltooiing verkochte appartementen eveneens onder de toepassing van dit artikel.

Artikel 7.

De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten

moeten:

- de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden;
- de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag;
- vermelden of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst;
- de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst
- als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd, moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom toegevoegd te worden. De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;
- de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid;
- het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen;
- de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft overeenstemmen;
- de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;
- de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.

De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.

De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.

Artikel 8.

De prijs waarvan sprake is in artikel 7, e, is de prijs op de dag van de ondertekening van de overeenkomst.

De Koning bepaalt de modaliteiten van de herziening van de prijs.

Artikel 9.

De eindoplevering van het werk mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering, met dien verstande dat de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaatsgehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

Artikel 10.

De verkoper of de aannemer mag geen enkele betaling, onder welke vorm ook, eisen of aanvaarden voordat de in artikel 1 bedoelde overeenkomst is aangegaan.

Indien bij het afsluiten van de overeenkomst een voorschot of handgeld wordt betaald, mag het bedrag ervan niet hoger zijn dan 5 percent van de totale prijs.

De promotor of de aannemer zullen, bij het verlijden van de authentieke akte, de betaling mogen

eisen van de som die, rekening gehouden met het gestorte voorschot of handgeld, zal gelijk zijn aan de prijs van de grond of het aandeel daarin dat verkocht wordt, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken, goedgekeurd door een tot uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect. Een afschrift van de goedkeuring wordt bij de akte gevoegd.

In de toepassingsgebieden voorzien in het tweede lid van artikel 1, is de som bedoeld in het vorige lid gelijk aan de verkoopprijs van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van eigendomsovergang, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken.

Het saldo van de prijs der werken is bij gedeelten pas opeisbaar vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte; de gedeeltelijke betalingen mogen niet hoger zijn dan de prijs van de uitgevoerde werken.

Wanneer de belofte van overeenkomst niet wordt gevolgd door het afsluiten ervan, kan de contractuele vergoeding ten laste van de koper of de opdrachtgever niet hoger zijn dan 5 percent van de totale prijs; niettegenstaande haar forfaitair karakter mag de contractuele vergoeding vermeerderd of verminderd worden, indien vaststaat dat het bedrag ervan lager of hoger is dan de werkelijk geleden schade.

Artikel 11.

De overeenkomst mag geen beding van wederinkoop inhouden.

Artikel 12.

Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van de wet van 20 maart 1991, houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponereerd en bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer niet voldoet aan de eisen van de wet van 20 maart 1991, zoals bepaald in voorgaande alinea, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht. Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 50 van de hypotheekwet.

Artikel 13.

Elk beding dat strijdig is met de artikelen 3 tot 6 en 8 tot 11, alsmede met de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van artikel 8, alinea 2, wordt voor niet geschreven gehouden.

De niet-nakoming van de bepalingen van artikel 7, van artikel 12 of van de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van deze artikelen, heeft de nietigheid van de overeenkomst ofwel de nietigheid van het met de wet strijdige beding tot gevolg.

De ene of de andere nietigheid kan naar keuze door de verkrijger of de opdrachtgever, in de zin van artikel 1, en alleen door hen, worden aangevoerd vóór het verlijden van de authentieke akte of, indien het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9.

De authentieke akte moet vermelden dat alle voorschriften van de artikelen 7 en 12 van deze wet nageleefd werden.

Artikel 14.

Hij die rechtstreeks of onrechtstreeks de bepalingen van artikel 10 overtreedt door betalingen te eisen of te aanvaarden, wordt gestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot een maand en met een geldboete van 26 frank tot 200 frank of met één van die straffen alleen.

De bepalingen van boek I van het Strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, zijn toepasselijk op de misdrijven bedoeld in dit artikel.

Artikel 15.

Deze wet is van toepassing op de overeenkomsten gesloten vanaf de eerste dag van de vierde maand volgend op die gedurende welke zij in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt.