

LA LOI BREYNE

INTRODUCTION

La loi Breyne, du 9 juillet 1971, est une loi protégeant l'acheteur d'une habitation à construire ou en voie de construction. Cette loi trouve son origine dans l'émoi suscité en 1970 par la faillite Etrimo qui engloutit les économies de nombreux candidats à la propriété.

CONDITIONS D'APPLICATION DE LA LOI

La loi est d'application dès que les trois conditions suivantes sont cumulativement remplies:

- 1. Il doit s'agir d'une convention par lequel l'entrepreneur, le promoteur ou le vendeur s'engage à "construire", à "faire construire" ou à "procurer" un immeuble;**

Le champ d'application de la loi a été délibérément conçu de manière très large afin de couvrir toutes les situations possibles ayant trait à la construction d'une habitation (maison ou appartement) ou à la vente d'une habitation à construire ou en voie de construction: ainsi l'engagement de "construire" ou de "faire construire" peut prendre la forme d'une vente sur plan ou d'un contrat clé sur porte, mais aussi celle d'un simple contrat d'entreprise générale d'une habitation.

Par "procurer" un tel immeuble il faut entendre toutes sortes de conventions dès que le professionnel de la construction, sans pour autant se livrer à la mise en oeuvre des matériaux, ni même conclure les contrats portant sur la réalisation matérielle de la construction, s'engage à effectuer un ensemble d'opérations nécessaires pour que la construction soit menée à bonne fin. Pour cela, il est cependant requis que l'intermédiaire, organisateur ou conseiller, ait la direction de fait du projet. C'est donc en vain que, dans l'espoir d'échapper à la loi, de telles conventions se trouvent parfois intitulées "contrat de coordination" et autres, si le tout porte sur un engagement de cette nature.

Précision : La personne du promoteur

On croit souvent que le promoteur au sens de la loi Breyne doit être un professionnel. C'est inexact, la loi n'exigeant pas cette condition.

Dans la cause soumise à la Cour d'appel de Liège, le gérant de la société d'entreprise avait personnellement vendu le terrain et les constructions (érigées par sa société).

La Cour n'a pas hésité à appliquer la loi Breyne à ce promoteur privé.

Quant à l'acheteur, doit-il être un non professionnel pour être protégé par la loi Breyne ?

L'article 2, 3°, de la loi Breyne pose que : « La présente loi n'est pas applicable aux conventions conclues par : ... 3° un acquéreur ou un maître de l'ouvrage dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des maisons ou appartements en vue de les céder à titre onéreux ; toute convention conclue par cet acquéreur ou maître de l'ouvrage est censée l'être dans le cadre de son activité habituelle. »

Aussi, l'application de la loi Breyne ne requiert pas que le promoteur soit un professionnel mais l'acquéreur ne peut en être un.

Situation du promoteur – coordinateur

Un arrêt de la Cour de cassation du 21 octobre 2010 (rôle n° C.09.0582.F, www.juridiat.be) nous donne l'occasion de nous intéresser à la problématique de la promotion occulte.

Il s'agissait d'une société qui assurait la coordination de toutes les opérations concourant à la livraison d'une maison achevée.

Ce « coordinateur » assistait aux réunions de chantier et suivait les difficultés de la réception.

Le contrat d'architecture, mission complète, fut signé directement entre le client et l'architecte. Mais l'architecte avait été présenté par la société.

Le client avait conclu des contrats séparés avec les différents entrepreneurs. Et il payait directement les entreprises intervenantes sur le chantier.

Le contrat disait cependant que la société « s'engage à réaliser la construction de l'immeuble décrit aux avant-projets et cahier des charges annexés à son contrat. »

Elle « réalise la construction de l'immeuble pour (un) prix global, forfaitaire et non susceptible de révision. »

Alors, cette société est-elle un coordinateur, simple organisateur, ou un véritable promoteur investi de toutes les obligations du promoteur ?

La différence est importante : le promoteur supporte une obligation de résultat : s'il ne livre pas l'ouvrage dans le délai, il est responsable, même si le dommage est imputable à un autre intervenant.

S'il n'est qu'un organisateur, il ne répond évidemment que de sa faute personnelle et non des fautes commises par les autres intervenants, par exemple les constructeurs.

Un problème est survenu lors des travaux, on s'en doutait, et la question s'est posée dans cette affaire, de la nature des obligations et de la responsabilité du promoteur – coordinateur.

Le tribunal avait considéré que n'assurant que la coordination, la société n'assumait pas les risques de l'opération.

Pour le tribunal, le fait que la mission complète d'architecture avait été directement conclue avec le client était déterminant.

La Cour d'appel de Liège, en revanche, ne s'en laisse pas conter.

« Les parties se querellent sur les obligations qui découlent du contrat qu'elles ont conclu le 22 mars 2002 selon que l'on considère le promoteur comme un entrepreneur ou comme un coordinateur. Cette querelle est inutile », dit la Cour d'appel qui poursuit : « Quelle que soit la forme que la promotion peut prendre (promotion-vente, promotion-construction, promotion-organisation), l'obligation pour le promoteur de mettre à la disposition de son client l'ouvrage promis dans le délai promis est considérée par une jurisprudence unanime comme une obligation de résultat ».

Et la Cour d'appel d'ajouter :

« Dans le cadre de promotions occultes, il est fréquent que les constructeurs auxquels le promoteur fait appel ne signent aucune convention avec celui-ci mais contractent directement avec le maître de l'ouvrage. Cela ne modifie pas l'obligation de résultat qui pèse sur le promoteur en ce qui concerne l'obligation de délivrance de l'immeuble promis. La signature d'une convention directe ouvre simplement, au client du promoteur, un droit d'action directe contre le constructeur concerné, à côté de son recours contre ce promoteur. »

2. L'immeuble est destiné à l'habitation ou à un usage mixte;

L'immeuble doit principalement, mais pas exclusivement, être affecté à l'habitat. L'usage mixte est autorisé à la condition que la partie destinée à l'habitat soit au moins équivalente à celle destinée à un usage professionnel.

Quid de la vente casco ?

Une vente Casco est une vente d'immeuble en état brut, en principe de gros œuvre fermé (wind- en waterdicht).

Les châssis sont donc posés de même que les séparations avec les parties communes, et en principe les parois des gaines sont placées.

La vente inclut en général les arrivées d'énergie (électricité, gaz et chauffage) et la finition des parties communes s'il s'agit d'un immeuble à appartements.

La vente Casco présente de multiples variantes selon le niveau de finition. Le contrat de vente précise le niveau de finition accompagnant le gros œuvre fermé.

L'acheteur fait son affaire de l'achèvement pour rendre le bien occupable ou habitable, soit en exécutant lui-même les travaux à son rythme, soit avec l'architecte de son choix et selon un timing qui correspond aux disponibilités financières de l'acheteur.

L'acheteur peut donc étaler son investissement dans le temps.

Les droits et les frais d'acte sont en règle moins élevés puisque le coût d'achèvement n'est pas compris dans le prix de la vente.

Si l'immeuble d'habitation est vendu en cours de construction ou inachevé, et que l'acheteur termine lui-même l'achèvement, l'opération ne bénéficie pas de la protection de la loi Breyne (L. Rousseau, La loi Breyne, Kluwer, 2008, p. 43).

Ce n'est pas le cas si l'acheteur demande ensuite au promoteur ou au vendeur de mener à bien la finition. En ce cas, la loi Breyne s'applique à toute l'opération.

On ne confondra pas la vente casco d'une habitation, en principe hors du périmètre de la loi Breyne, avec la pratique qui consiste à livrer un immeuble habitable mais équipé basiquement (surtout les peintures, salles d'eau et la cuisine).

L'objectif est de permettre à l'acheteur de déjà entrer dans les lieux à moindre frais, et d'équiper correctement son habitation plus tard, lorsqu'il aura reconstitué une épargne.

Cette vente est bien régie par la loi Breyne car le bien est livré habitable et le promoteur a exécuté les obligations du contrat. Ce n'est pas ailleurs pas une vente casco.

3. L'acheteur ou maître d'ouvrage est obligé de faire un ou plusieurs versements avant l'achèvement de l'immeuble.

Donc : Ne tombent donc pas sous la loi :

la vente simple d'une maison ou d'un appartement achevé;

la vente d'une maison inachevée, sans que le vendeur s'engage à l'achever;

la construction d'une habitation par le biais de lots séparés que le maître d'ouvrage confie à différents corps de métier. A cet égard, il faut préciser que si l'entrepreneur, promoteur ou vendeur usait de subterfuges pour en arriver à scinder artificiellement l'opération, cette scission ne lui permettra pas d'échapper à la loi.

Travaux de transformation?

Le champ d'application de la loi a en outre été étendu aux contrats portant sur la vente d'une habitation existante lorsque le vendeur s'engage à y réaliser des travaux de transformation ou d'agrandissement importants.

Pour cela, il faut que:

le prix total des travaux représente plus de 80% du prix d'achat de l'habitation et dépasse en outre € 18.600;

et que l'acheteur soit tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement des travaux.

La loi ne bénéficie par ailleurs pas à l'acheteur ou au maître d'ouvrage dont l'activité habituelle consiste à construire ou à faire construire des maisons ou appartements en vue de les céder à titre onéreux.

Toute convention conclue par ces personnes, même pour leur usage propre, est censée l'être dans le cadre de leur activité habituelle.

En revanche, l'acheteur ou le maître d'ouvrage non professionnel qui se fait construire, par exemple, un immeuble à appartements afin de le(s) louer ou de le(s) vendre par la suite, bénéficie quant à lui de la protection de la loi.

La protection offerte par la loi est impérative, ce qui signifie qu'il ne peut y être dérogé conventionnellement. S'il y est néanmoins dérogé, la sanction en sera, selon les cas, la nullité soit de la convention, soit de la clause litigieuse. Les dérogations qui alourdissent les obligations du professionnel de la construction, et donc étendent la protection, sont en revanche autorisées.

LES REGLES SPECIFIQUES DE LA LOI

Sous réserve des dérogations prévues par la loi Breyne, les conventions visées restent régies, pour ce qui n'est pas réglé par la loi Breyne, par les dispositions du Code civil relatives à la vente ou au contrat d'entreprise selon le cas.

RESPONSABILITE DECENNALE

La responsabilité décennale en matière de contrats d'entreprise (articles 1792 et 2270 du Code civil) est également rendue applicable au promoteur et au vendeur. La loi prévoit par ailleurs expressément que cette responsabilité bénéficie aux propriétaires successifs de la maison ou de l'appartement, étant entendu que l'action ne peut être exercée que contre le vendeur originaire.

Il suffit qu'un seul des appartements d'un immeuble collectif soit vendu avant son achèvement pour que la responsabilité décennale du vendeur puisse valoir aussi pour les parties communes des appartements vendus après leur achèvement.

Le point de départ de la garantie décennale est déterminé par la date d'agrégation de l'ouvrage qui est en principe celle de la réception définitive, à moins que les parties n'y aient dérogé.

Sanction: toute clause contraire à ces principes est réputée non écrite.

PAIEMENT

L'entrepreneur, le vendeur ou le promoteur ne peut exiger (ou accepter) aucun paiement avant la conclusion du contrat.

Et qu'en est-il de l'option payante ?

Une option de vente si elle constitue une promesse unilatérale (donc si le vendeur n'est pas obligé de vendre) et non une promesse bilatérale, n'est pas soumise à la loi Breyne car elle ne constitue pas un contrat au sens de l'article 1er de la loi qui suppose l'engagement des deux parties. Mais :

la promesse doit contenir les mêmes informations et annexes obligatoires que la convention (art. 7) à peine de nullité (art. 13).

si l'option contient une indemnité en cas de non exécution (par exemple si l'acheteur a promis d'acheter et que le vendeur lève l'option mais que l'acheteur se désiste), cette indemnité ne peut dépasser 5 % du prix total, ni le dommage réel s'il est inférieur (art. 10 al. 6).

Une option d'achat payante est-elle possible ? Un contrat de réservation payante est-il licite ?

Certains auteurs répondent par la négative car l'article 10 alinéa 1er pose que « le vendeur ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la convention » (R. de Brieux, La promotion immobilière et la loi Breyne, questions choisies, in La promotion immobilière, Larquier 2008, p. 145).

En revanche Monsieur Chandelle (Rép. Not., T. VII, L. VI, La loi Breyne, p. 75) avance prudemment que, selon lui, le système de l'option payante est possible car la loi autorise une indemnité (ne dépassant pas 5 %) en cas de non respect de l'option (art. 10 al. 6).

C'est faire une confusion entre le prix d'un service (l'option ou la réservation) et l'indemnité en cas de non respect de l'option.

Cette confusion est créée par les travaux parlementaires (cités par Chandelle).

La possibilité de prévoir une indemnité ne permet donc pas, de ce seul fait, de stipuler un prix.

De toute façon, l'acompte cumulé au prix de l'option ne pourra pas être supérieur à l'acompte légal maximum de 5 %.

On peut se demander si l'option d'achat payante est utile au promoteur.

Dans ce système, le promoteur s'engage à vendre si le client lève l'option, et le client paye ce droit de réservation.

L'objectif de préfinancement est atteint mais le client n'est pas lié, en sorte que le promoteur ne garantit pas son plan financier.

Au contraire, dans l'option de vente, le client s'engage à acheter mais le promoteur ne souscrit pas l'obligation de vendre.

En ce cas, le promoteur assure son chiffre d'affaires mais il ne reçoit pas un préfinancement car le client ne paye pas un droit, puisque c'est lui qui s'engage.

Dans l'option d'achat payante, il faut voir si le prix du droit de réservation est un « paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la convention ».

Pareil paiement, on l'a dit, est prohibé et pénalement sanctionné.

Mais la cause du paiement ne se situe pas dans la vente de l'habitation à construire, mais dans l'option qui est un acte distinct et différent.

On pourrait donc soutenir que le prix de l'option payante est étranger à la prohibition de l'article 10 al. 1er qui ne vise que la vente proprement dite.

L'expression « sous quelque forme que ce soit » ne permet pas d'assimiler la forme du paiement et sa cause.

Toutefois, il faut être prudent même si la loi Breyne est dérogatoire et droit commun et s'interprète strictement.

En effet, l'intention du législateur est clairement de protéger financièrement l'acheteur en interdisant qu'il paie avant le contrat et qu'il paie plus de 5 % au moment du contrat.

Dans ce contexte, le prix de l'option pourrait, sans méconnaître la nature et l'objet de celle-ci, tomber dans le champ d'application de l'article 10 al. 1er, et subir les sanctions des articles 13 et 14.

L'option payante doit être déconseillée.

En outre, il convient de tenir compte des dispositions suivantes:

Lors de la conclusion du contrat, il peut être demandé un acompte ou des arrhes de maximum 5% du prix total;

En cas de vente d'un terrain ou d'une quotité de celui-ci, le prix ne peut en être exigé que lors de la passation de l'acte authentique devant notaire et ce, compte tenu de l'acompte (éventuellement) payé;

Ce prix peut être majoré du coût des ouvrages déjà réalisés moyennant l'approbation d'un architecte. Une copie de cette approbation doit être jointe à l'acte.

Remarque: Si la vente d'une habitation existante est assortie d'un contrat d'entreprise pour l'exécution de travaux de transformation ou d'agrandissement, la somme que l'entrepreneur ou le promoteur pourra réclamer au moment de la passation de l'acte authentique sera égale au prix de vente de l'immeuble existant, majoré éventuellement du coût des ouvrages déjà exécutés.

Le solde du prix des travaux ne pourra être réclaté que par tranche ne dépassant jamais le prix de ce qui est déjà exécuté;

Lorsqu'une promesse de contrat n'est pas suivie de la conclusion de celui-ci, l'indemnité contractuelle à charge de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage ne peut excéder 5% du prix total. L'indemnité contractuelle pourra, nonobstant son caractère forfaitaire, être majorée ou diminuée s'il est établi que son montant est inférieur ou supérieur au préjudice effectivement subi.

Sanctions: toute clause contraire à ces principes est réputée non écrite. En outre, celui qui contrevient, directement ou indirectement, aux dispositions de la loi en exigeant ou acceptant des paiements prématurés, risque d'être puni d'emprisonnement et/ou d'amende.

REVISION DU PRIX

La révision du prix n'est possible que si elle est contractuellement pré- vue. Elle doit en outre répondre aux conditions suivantes: seul le prix du bâtiment ou, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'agrandissement est sujet à révision; ce prix est révisable tout au plus à concurrence de 80%;

le prix ne peut être révisé qu'en raison, d'une part, de fluctuations des salaires et des charges sociales et, d'autre part, de fluctuations des prix des matériaux, matières premières ou produits utilisés dans la construction;

la révision en raison de fluctuations des salaires et des charges sociales peut porter tout au plus sur 50% du prix du bâtiment;

les révisions doivent être calculées sur la base des dernières fluctuations enregistrées avant le début des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

Les paramètres de base à prendre en considération sont ceux en vigueur au moment de la signature du contrat et non ceux en vigueur à la remise de l'offre.

Sanction: toute clause contraire est réputée non écrite

TRANSFERT DE PROPRIETE ET DES RISQUES

Les droits du vendeur sur le sol et les constructions existantes sont immédiatement transférés à l'acheteur, et le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de l'incorporation des matériaux.

Par contre, la charge des risques (la perte totale ou partielle de la chose par cas fortuit ou de force majeure tels que le vandalisme, le vol, l'incendie, etc.) n'est transférée qu'à la réception provisoire des travaux (s'il s'agit d'un appartement: à la réception provisoire des parties privatives).

Enfin, le contrat ne peut contenir aucune clause de rachat

Sanction: toute clause contraire est réputée non écrite.

GARANTIE FINANCIERE

En garantie de ses obligations, l'entrepreneur, le vendeur ou le promoteur doit fournir une sûreté à son cocontractant. Le régime de la garantie diffère selon qu'il s'agit d'un entrepreneur agréé ou non:

L'entrepreneur agréé (Dans le cadre de la loi Breyne une agrégation en catégorie D (Entreprises générales de bâtiments) dans la classe correspondant au prix de l'habitation à construire est requise) est tenu de constituer un cautionnement de 5% du prix du bâtiment et doit en présenter la preuve signée par la Caisse des Dépôts et Consignations dans les trente jours suivant la signature du contrat.

Par "prix du bâtiment", l'on entend: le prix total de la maison ou de l'appartement, diminué du coût du terrain éventuel (ou le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement), et ce TVA non comprise.

Ce cautionnement est constitué soit en numéraire, soit en fonds public, soit sous forme de cautionnement collectif, soit sous forme de cautionnement global.

Le cautionnement constitué par l'entrepreneur agréé est libéré par moitié: la première à la réception provisoire, la seconde à la réception définitive. Mais en cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle du contrat imputable au vendeur ou à l'entrepreneur, l'acheteur ou

le maître de l'ouvrage peut prélever sur le montant du cautionnement, les sommes correspondant au préjudice subi.

L'entrepreneur non agréé est tenu de fournir une garantie d'achèvement, ce qui signifie qu'un organisme financier doit s'engager en tant que caution solidaire envers l'acheteur ou le maître d'ouvrage à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de la maison ou de l'immeuble dont fait partie l'appartement (c'est-à-dire les parties privatives de l'appartement et les parties communes de l'immeuble à l'exclusion des parties purement privatives des autres appartements). En cas de vente d'une habitation existante assortie d'un contrat d'entreprise pour l'exécution de travaux de rénovation ou d'agrandissement, la garantie d'achèvement devra couvrir les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prévus.

En cas de vente, le notaire mentionnera la convention de cautionnement dans l'acte authentique et joindra une copie de cette convention. Dans le cas d'un contrat d'entreprise par contre, l'entrepreneur doit présenter une attestation du cautionnement dans les trente jours qui suivent la conclusion du contrat.

Si une garantie d'achèvement a été fournie, l'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire.

Sanction: L'absence de garantie financière peut entraîner la **nullité de la convention**. L'acheteur ou le maître d'ouvrage devra invoquer cette nullité avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire.

Les effets de la nullité

La Cour d'appel de Liège constatant le manquement aux obligations qui précèdent, prononce la nullité et fait application de la théorie des restitutions consécutives à la mise à néant de la convention (Cass., 21 mai 2004, Pas., 2004, I, p. 274).

Il importe de replacer les parties dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

Donc, même si le vendeur est responsable de l'annulation, il a droit aux restitutions, mais il devra éventuellement payer des dommages à son acheteur.

La restitution porte sur le bien tel qu'il a été délivré. Si le bien n'existe plus comme tel, la restitution en nature n'est plus possible et l'acheteur restituera en équivalent, c'est-à-dire qu'il conservera le bien et en paiera la valeur.

Quelle valeur ?

La jurisprudence traditionnelle exclut de cette valeur la marge du promoteur car cette marge a pour cause le contrat et le contrat est, justement annulé.

En effet, si le contrat a été conclu alors que l'immeuble était en début d'érection et si le contrat est annulé lorsque l'achèvement est proche, l'acheteur pourrait finalement garder l'habitation sans verser la valeur réelle de celle-ci.

On comprend pourquoi les acheteurs en loi Breyne se ruent, attendant le dernier moment, sur la moindre cause de nullité du contrat...

RECEPTIONS

La loi Breyne prévoit obligatoirement une réception en deux phases: la réception provisoire et la réception définitive, avec un laps de temps d'au moins un an entre les deux.

Quand il s'agit d'un immeuble à appartements, la réception définitive des parties privatives ne peut avoir lieu avant celle des parties communes de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

Sanction: toute clause contraire est réputée non écrite.

En principe, la réception – tant provisoire que définitive – ne peut être prouvée que par un écrit établi de manière contradictoire entre les parties.

Cette règle connaît cependant deux exceptions importantes:

l'occupation ou l'utilisation du bâtiment (ou des parties rénovées ou agrandies) vaut, sauf preuve contraire, présomption que l'acheteur ou le maître d'ouvrage a tacitement accepté la réception provisoire.

l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur ou l'entrepreneur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Cette dernière présomption ne s'applique pas à la réception des parties communes d'un immeuble.

LE CONTRAT: MENTIONS ET ANNEXES OBLIGATOIRES

La loi Breyne vise à donner au futur propriétaire une information correcte et complète. Afin de permettre au candidat acquéreur de prendre un engagement en toute connaissance de cause, la loi contient plusieurs dispositions qui doivent obligatoirement être insérées dans le contrat ou dans la promesse d'un tel contrat.

Ainsi le contrat, ou la promesse de contrat, doit obligatoirement contenir les mentions suivantes:

1. l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;

2. permis d'urbanisme

soit la date de délivrance et les conditions du permis d'urbanisme,

soit que le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'octroi d'un permis d'urbanisme;

Dans ce dernier cas, le demandeur du permis doit s'engager dans le contrat à remettre à son cocontractant une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions dans le mois de la réception de sa notification.

3. si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non le contrat à la condition suspensive de l'obtention d'un financement;

Dans l'affirmative, la convention devra en outre préciser le montant minimal ainsi que les conditions du financement que le client souhaite obtenir.

Cette condition suspensive doit obligatoirement se réaliser dans un délai de maximum trois mois à dater de la signature du contrat. Si elle ne s'est pas réalisée dans ce délai, le contrat ne pourra pas prendre effet.

Il va sans dire que le candidat acheteur ou le maître d'ouvrage qui conclut un contrat sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement, s'engage à s'occuper activement de l'obtention dudit financement. Si la condition n'a pas pu être réalisée à cause de sa négligence, son cocontractant pourra demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

4. une description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet du contrat;

5. une annexe avec les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux;

Ces documents doivent être signés par un architecte et indiquer explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels les travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut y être dérogé.

Lorsqu'il s'agit d'un appartement, une copie de l'acte de base sous sa forme authentique et du règlement de copropriété doit également être jointe.

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

6. le prix total de la maison ou de l'appartement (ou le prix total des travaux de transformation ou d'agrandissement), le mode de paiement et, le cas échéant, la possibilité d'une révision des prix;

Le prix doit englober tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale.

7. l'existence des aides publiques régionales au logement et la communication de leurs conditions de base en annexe du contrat; Il ne s'agit pas pour l'entrepreneur de jouer à l'estimateur mais il est obligé de remettre au client une documentation de base, comme par exemple celle mise à sa disposition par les autorités régionales ou son organisation professionnelle;

8. la détermination de la date de 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;

9. une disposition concernant le mode de réception de l'ouvrage;

Voici une proposition de modalités :

Les ouvrages font l'objet d'une réception provisoire lorsqu'ils sont, dans leur ensemble, terminés. La réception entraîne agrément par le maître de l'ouvrage des travaux dans leur état apparent et constitue donc le point de départ de la responsabilité décennale.

L'architecte assistant le maître de l'ouvrage lors des réceptions, apprécie si les malfaçons éventuelles doivent entraîner une réfection, un abatement pécuniaire ou le refus de recevoir. Ainsi éclairé, le maître de l'ouvrage ne peut passer outre qu'à ses risques et périls.

La réception provisoire est constatée par un procès-verbal signé par le maître de l'ouvrage, l'architecte, les spécialistes éventuels et l'entrepreneur.

Ce PV acte les éventuelles retenues pour réfections et moins-values. En cas de carence de l'une des parties, l'architecte dressera pour le maître de l'ouvrage un procès-verbal de carence qui décrira la situation de la construction ainsi que les travaux ou remèdes restant à exécuter et fixera les moins-values éventuelles. Le paiement du solde d'entreprise, l'occupation ou la prise de possession sans aucune réserve équivalent à la réception provisoire, aux risques et périls du maître de l'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage transmet par recommandé les procès-verbaux aux parties absentes à la signature.

10. la mention expresse, dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou maître d'ouvrage a la possibilité d'invoquer la nullité du contrat ou d'une clause contraire à la loi en cas de non respect des dispositions des articles 7 (mentions obligatoires) et 12 (garantie financière) de la loi. En outre, le texte de ces deux articles devra être repris intégralement dans le contrat;

11. l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents susmentionnés.

Quand finit la vente Breyne et commence la vente de droit commun ?

Un arrêt de la Cour de cassation du 4 mai 2012 (rôle n° C.10.0595.F, www.juridat.be) répond à cette question.

Pour rappel, selon son article 1er, alinéa 1er, la loi du 9 juillet 1971, dite loi Breyne, s'applique à toute vente d'une maison ou un appartement à construire ou en voie de construction.

La loi s'applique aussi à la convention portant engagement de construire, faire construire ou de procurer un tel immeuble.

Il faut encore qu'en vertu de la convention l'acheteur ou le maître de l'ouvrage soit tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction.

L'immeuble doit enfin être destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Revenons au critère de l'immeuble en voie de construction.

La Cour de cassation pose qu'il faut entendre par là « un immeuble dont la construction n'est pas achevée ; la construction d'un immeuble est achevée lorsque le degré de finition des travaux est tel que l'habitabilité normale de l'immeuble est assurée. »

La Cour d'appel de Mons avait constaté que « les ventes portaient sur, dans un immeuble collectif, la propriété privative d'une surface à usage d'appartement ou de bureau et des parkings et, en indivision forcée, celle de quotités au niveau du sous-sol et dans les parties communes, dont le terrain et les frais d'ascenseur », et que « les appartements étaient en état d'être habités ».

Mais la Cour d'appel avait toutefois décidé d'appliquer la loi Breyne parce que « les abords de l'immeuble et la pente d'accès au garage ne sont pas terminés. »

Or cela ne signifiait pas que l'appartement n'était pas habitable.

La Cour de cassation casse donc l'arrêt : le juge ne pouvait pas relever que les finitions extérieures n'étaient pas terminées sans examiner l'incidence de cette circonstance sur l'habitabilité normale du bien vendu.

Cet arrêt est dans la ligne de la jurisprudence sur le critère de l'achèvement, à savoir que l'habitabilité normale soit possible.

Pour les promoteurs immobiliers, l'arrêt apporte deux enseignements tenant au critère de l'habitabilité normale.

Tout d'abord, la vente ne sera pas régie par la loi Breyne si l'appartement est vendu avec un équipement basique mais permettant l'habitation.

Souvent l'acheteur fait le choix d'acheter lui-même, plus tard, l'équipement définitif (cuisine, salle de bain), après avoir refait des économies.

Cela ne fera pas basculer la vente dans le champ d'application de la loi Breyne pour autant que le bien soit déjà normalement habitable.

Il faut donc le minimum pour cuisiner, se laver et disposer des commodités d'aisance.

Ensuite, la circonstance que l'aménagement du site ne soit pas terminé ne fera pas davantage basculer la vente dans le champ d'application de la loi Breyne, pour autant que les appartements soient habitables.

On peut démarrer la commercialisation hors loi Breyne avant d'achever les jardins, voire la piscine commune, et même (à mon avis) les garages.