

Loi du 9 Juillet 1971

Art. 1er. La présente loi s'applique à toute convention ayant pour **objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction**, ainsi qu'à toute **convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer** un tel immeuble lorsque la maison ou l'appartement est destiné à **usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation** et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction.

La présente loi s'applique également à **toute convention ayant pour objet un transfert de propriété et portant engagement de transformer ou d'agrandir une maison ou un appartement à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel, lorsque le prix total** des travaux de transformation ou d'agrandissement est supérieur au montant minimum dont les modalités de calcul seront déterminées par le Roi et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou plusieurs versements avant l'achèvement de ces travaux.

Art. 2 La présente loi n'est pas applicable aux conventions conclues par :

- 1°. les sociétés régionales terrienne et du logement et leurs sociétés
- 2°. les communes et associations intercommunales
- 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.

La présente loi ne s'applique pas non plus aux conventions ayant pour objet une étude portant sur des travaux visés à l'article 1er à condition que la convention contienne une description des travaux sur lesquels porte l'étude ainsi qu'un relevé des besoins de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Le coût ne peut en outre pas être supérieur à 2 % du coût prévu de la construction et l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage devra toujours disposer d'un délai de réflexion de sept jours au moins avant que la convention ne devienne définitive.

Art. 3. Les conventions visées à l'article 1er sont régies par les dispositions du Code civil relatives à la vente ou au louage d'ouvrage et d'industrie par suite de devis ou marchés, sous réserve des dérogations prévues par la présente loi.

Art. 4 Par la convention, les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes, afférents à la maison ou à l'appartement à construire ou en voie de construction, sont immédiatement transférés à l'acheteur.

Art. 5. Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction. Dans le cas tant de vente que de contrat d'entreprise, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne peut s'opérer avant la réception provisoire des travaux, ou, lorsqu'il s'agit d'un appartement, avant la réception provisoire des parties

Art. 6 Les articles 1792 et 2270 du Code civil sont également applicables au vendeur.

La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de la maison ou de l'appartement. L'action ne peut toutefois être exercée que contre le vendeur originaire.

Si dans un immeuble collectif, un des appartements a été vendu avant son achèvement, la responsabilité du vendeur quant aux parties communes des appartements vendus après leur achèvement est également régie par le présent article.

Art. 7 Les conventions visées à l'article 1er de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :

- a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes ;
- b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir ; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions ;
- b bis) mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention ;
- c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention ;

(Loi Breyne)
Loi du 9 juillet 1971
réglementant la construction d'habitations et
la vente d'habitations à construire ou en voie
de construction (M.B. Il sept. 1971)

d) comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.

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

e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé ;

e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes ;

f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages et intérêts pour retard d'exécution ou de livraison, ces dommages et intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat ;

g) indiquer le mode de réception ;

h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.

La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

8. Le prix dont il est question à l'article 7, e, s'entend à la date de la signature de la convention.

Le Roi détermine les modalités de la révision du prix.

Art. 9 La réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

Art. 10 Le vendeur ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la convention visée à l'article 1er.

Si, lors de la conclusion du contrat, il est payé **un acompte ou des arrhes**, le montant de ceux-ci **ne peut dépasser 5 p.c. du prix total.**

Le promoteur ou l'entrepreneur pourront prétendre, au moment de la passation de l'acte authentique, au paiement d'une somme qui, compte tenu de l'acompte ou des arrhes versés, est égale au prix du terrain ou de la quotité qui en est vendue, majorée du coût des ouvrages exécutés avec approbation d'un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique. Copie de cette approbation est jointe à l'acte.

Dans les cas d'application prévus à l'alinéa 2 de l'article 1er, la somme visée à l'alinéa précédent est égale au prix de vente de l'immeuble faisant l'objet du transfert de propriété, majoré du coût des travaux effectués.

Le solde du prix des travaux ne sera exigible, par tranches, qu'à dater de la passation de cet acte authentique, les tranches ne pouvant toutefois dépasser le coût des ouvrages exécutés.

Lorsqu'une promesse de convention n'est pas suivie de la conclusion de celle-ci l'indemnité contractuelle à charge de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage ne peut excéder 5 p.c. 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.

Art. 11. La convention ne peut contenir aucune clause de rachat.

Art. 12. Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation des **entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.**

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991 tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement ou le cas échéant de la transformation ou de l'agrandissement ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

(Loi Breyne)
Loi du 9 juillet 1971
réglementant la construction d'habitations et
la vente d'habitations à construire ou en voie
de construction (M.B. II sept. 1971)

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5, de la loi hypothécaire.

Art. 13. Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11, ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article 8, alinéa 2, est réputée non écrite.

L'inobservation d'une des dispositions de l'article 7, de l'article 12, ou des arrêtés royaux pris en exécution de ces articles entraîne la nullité de la convention ou de la promesse de convention ou la nullité de la clause contraire à la loi

L'une ou l'autre de ces nullités peut au choix, être invoquée par l'acquéreur ou par le maître de l'ouvrage au sens de l'article 1er, à l'exclusion de toute autre personne avant la passation de l'acte authentique ou, s'il s'agit d'un contrat d'entreprise, avant la réception provisoire visée à l'article

Art. 9. L'acte authentique doit mentionner que toutes les prescriptions des articles 7 et 12 de la présente loi ont été respectées.

Art. 14. Celui qui, directement ou indirectement, contrevient aux dispositions de l'article 10 en exigeant ou acceptant des paiements, est puni d'un emprisonnement de huit jours à un mois et d'une amende de 26 F à 200 F ou d'une de ces peines seulement.

Les dispositions du livre 1er du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, sont applicables aux infractions visées au présent article.

Art. 15. Le Roi fixe la date de mise en vigueur de la présente loi. Toutefois, la présente loi entre en vigueur au plus tard le **premier jour du quatrième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au 'Moniteur belge'.**

Arrêté royal du 21 octobre 1971, portant exécution des articles 7, 8 et 12, de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (M.B. 4 nov. 1971)

Art. 1er. § 1er. Les conventions visées à l'article 1er de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction mentionnent, outre le prix total, la partie de ce prix qui correspond au coût du terrain.

Pour l'application du présent arrêté, est considéré comme prix du bâtiment, le prix total diminué du coût du terrain.

Le prix du bâtiment est, jusqu'à 80 p.c. au plus sujet à révision en raison des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes, et en raison des fluctuations du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en œuvre dans la construction.

§ 2. Pour l'application de la révision visée au présent article, il est tenu compte des dernières fluctuations des salaires, charges sociales et prix des matériaux, matières et produits, enregistrées avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

§ 3. La révision en raison des fluctuations des salaires et charges sociales ne peut porter au maximum que sur 50 p.c. du prix du bâtiment.

§ 4. Pour l'application du présent article, il faut entendre :

1°. par fluctuations des salaires et charges sociales, les fluctuations basées sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'industrie de la construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le ministère des travaux publics ;

§ 4. Pour l'application du présent article, il faut entendre :

1°. par fluctuations des salaires et charges sociales, les fluctuations basées sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'industrie de la construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le ministère des travaux publics ;

2°. par fluctuations des prix des matériaux, matières ou produits, les fluctuations basées sur l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Cet indice est déterminé par la Commission de la mercuriale des matériaux de construction siégeant au ministère des affaires économiques.

Art. 2. § 1er. La réception d'un ouvrage exécuté en vertu d'une convention visée à l'article 1er de la même loi doit répondre aux conditions minimales suivantes.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait la preuve de la réception des ouvrages, tant provisoire que définitive.

Le refus de réception est notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur ou à l'entrepreneur.

§ 2. Toutefois, et sauf preuve contraire, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

pas à la réception des parties communes d'un immeuble.

(Loi Breyne)
Loi du 9 juillet 1971
réglementant la construction d'habitations et
la vente d'habitations à construire ou en voie
de construction (M.B. Il sept. 1971)

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 disposition ne s'applique pas à la réception des parties communes d'un immeuble.

§ 3. Le vendeur ou l'entrepreneur qui reste propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception n'exerce aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

Si la validité de la réception provisoire ou de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur ou l'entrepreneur lui aura fixé par exploit d'huissier le tribunal statue sur la réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

3. Le montant du cautionnement visé à l'article 12, alinéa 1er, de la même loi est égal à 5 p.c. du prix du bâtiment arrondi le cas échéant au millier de francs supérieur.

Le cautionnement est constitué auprès de la Caisse des dépôts et consignations, soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif conformément à l'arrêté royal du 11 mars 1926 autorisant les entrepreneurs les concessionnaires et les adjudicataires de travaux d'utilité publique à user, par l'intermédiaire des sociétés agréées à cette fin, d'une garantie solidaire et collective, soit sous forme de cautionnement global, conformément à l'arrêté ministériel du 23 janvier 1937 relatif au cautionnement global.

Dans les trente jours à dater de la convention, le vendeur ou l'entrepreneur justifie auprès de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage de la constitution dudit cautionnement en produisant l'avis signé par la Caisse des dépôts et consignations.

En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle de la convention, imputable au vendeur ou à l'entrepreneur, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut prélever sur le montant du cautionnement, les sommes dues pour le préjudice subi.

Le cautionnement est libéré par moitié, la première à la réception provisoire, la seconde à la réception définitive, selon les modalités fixées à l'alinéa suivant.

Dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le vendeur ou l'entrepreneur, et sans préjudice de l'alinéa 4 du présent article, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage donne mainlevée à la Caisse des dépôts et consignations, pour la première ou la seconde moitié du cautionnement, selon le cas. A l'expiration de ce délai de quinze jours, le vendeur ou l'entrepreneur a droit, à titre d'indemnité, due par l'acheteur ou le maître de l'ouvrage à un intérêt, au taux légal, sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée.

4. La garantie d'achèvement visée à l'article 12, alinéa 2, de la même loi fait l'objet d'une convention par laquelle une banque établie en Belgique, une institution publique de crédit ou un organisme soumis au contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, conformément à l'arrêté royal n°225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires s'engage en tant que caution solidaire du vendeur ou de l'entrepreneur envers l'acheteur ou le maître de l'ouvrage à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de la maison ou de l'immeuble dont fait partie l'appartement.

Le notaire mentionne dans l'acte de vente la convention de cautionnement et y joint une copie de celle-ci.

Dans les trente jours de la conclusion du contrat d'entreprise, l'entrepreneur délivre au maître de l'ouvrage une attestation de la caution.

L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire des travaux.

5. L'arrêté royal du 1er juillet 1969 organisant la protection des personnes qui acquièrent ou qui construisent des habitations sociales ou des habitations y assimilées est abrogé.

6. Le présent arrêté entre en vigueur en même temps que la loi du 9 juillet 1971, le 1er janvier 1972.