

Ventes sur plan ou clé-sur-porte : la loi Breyne n'est pas infaillible

Cette loi, qui protège ceux qui achètent un logement à construire ou en voie de construction, approche des 50 ans.

L'occasion d'évoquer sa... rénovation ?

DANS LE STRICT RESPECT de la définition de l'achat sur plans, on ne peut pas dire que les Belges en sont de grands fans. Ils préfèrent en effet attendre que la construction de l'immeuble ait démarré. Parce que cela les rassure, mais surtout parce qu'ils parviennent ainsi davantage à imaginer ce que sera l'environnement, l'architecture, la hauteur, l'occupation au sol, etc. D'autant que, côté garantie et assurance, ils sont assez bien servis : couverture du risque de faillite des entrepreneurs et des promoteurs et assurance d'une garantie d'achèvement.

Depuis 1971, la loi dite Breyne, du nom du ministre de la Famille et du Logement de l'époque qui l'a portée, protège en effet tous ceux qui achètent un logement à construire ou en voie de construction. "Ce qui veut dire, de facto, que les Belges achètent plus souvent qu'on le croit sur plans et se retrouvent dans le champ d'application de la loi Breyne", précise Lorette Rousseau, notaire à Saint-Josse, qui a écrit un ouvrage sur ce texte majeur du secteur du logement ("La Loi Breyne", paru en 2011, retravaillé et réédité pour la troisième fois en 2017). "Car elle concerne aussi tout qui est propriétaire d'un terrain et y fait ériger une maison par une entreprise de construction", ajoute-t-elle, "de même que ceux qui achètent une maison clé-sur-porte auprès d'une entreprise de promotion."

Peu de drames, peu de révision

À condition d'avoir affaire à quelqu'un qui respecte les prescrits de la loi Breyne, le consommateur est bien protégé. Les drames comme ceux qui sont relatés dans la presse

française, anglaise ou américaine sont relativement rares.

Ce qui ne veut pas dire que cette loi bientôt quinquagenaire est parfaite...

En 1993, elle a été révisée, sur trois principaux points concernant le type de travaux, les tranches de paiement et les garanties (voir ci-dessous). "Soit des points négatifs que la jurisprudence de l'époque avait mis en exergue", pointe la notaire.

En 2007, une proposition de loi de rajeunissement, ou plutôt d'adaptation à l'évolution du marché immobilier, était déposée par cinq députés. Mais elle ne sera pas coulée en loi, le législateur jugeant que les consommateurs avaient d'autres outils à leur disposition pour combler les éventuels manques de la loi Breyne.

Garantie bancaire uniforme

Qu'évoquait cette proposition de loi n'ayant finalement pas abouti? D'abord, une plus grande transparence, en renforçant le rôle du notaire, notamment en imposant, lorsqu'il y a vente, que l'ensemble des documents (permis d'urbanisme, planification des travaux...) soient portés à la connaissance de l'acquéreur. Ensuite l'obligation – et pas

seulement la possibilité – que l'acquéreur soit assisté par son propre architecte, venant en complément de celui du promoteur ou de l'entrepreneur. Enfin, qu'un régime de garantie bancaire uniforme soit instauré, que l'entrepreneur soit ou non enregistré, équivalent à 130% de la valeur de l'habitation (diminuant en fonction de l'avancement des travaux), contre actuellement 5% pour les entrepreneurs agréés et 100% pour ceux qui ne le sont pas. En d'autres mots, sortir de la confu-

sion entre "agréés" et "non-agréés", source de problèmes. S'ajoutaient d'autres points comme la fixation d'un délai d'exécution plus clair et l'octroi d'office d'indemnités de retard, l'instauration de la présomption légale que le prix est "tout compris", etc.

Problèmes de définition

Des faiblesses que Lorette Rousseau reconnaît. "Il y en a principalement deux", explique-t-elle. "Premièrement, le fait que pour un entrepreneur agréé la garantie fournie se limite à 5% de l'investissement. C'est trop faible. Deuxièmement, que la loi ouvre la porte, en quelque sorte, à ce que des entrepreneurs parviennent, par des moyens détournés, à y échapper. La loi Breyne inclut en effet, malheureusement, les moyens de la contourner... Surtout d'éviter l'obligation d'achèvement. Quand la vente est actée par un notaire, celui-ci a l'obligation de faire les vérifications nécessaires. Le problème vient de contrats d'entreprise non vérifiés par un professionnel du droit."

Parfois, c'est dans la définition de certains termes que la loi Breyne peut poser problème. "La loi cesse de s'appliquer quand l'immeuble est achevé", reprend Lorette Rousseau. "Mais qu'entend-on par achèvement? Est-ce quand l'immeuble est habitable ou quand ce qui a été prévu dans le contrat est achevé? Quid si l'acheteur a, par exemple, commandé des travaux de finitions qui n'ont pas été exécutés? La cour de cassation a explicitement indiqué que la loi cesse de s'appliquer dans ce cas-là. C'est dommage."

Et d'inciter les particuliers à rester très attentifs quand ils achètent sur plan ou font construire leur logement.

Charlotte Mikolajczak



"La loi Breyne inclut en effet, malheureusement, les moyens de la contourner..."

LORETTE ROUSSEAU
Notaire et auteure d'un ouvrage sur la loi Breyne

