

HANDBOEK WET BREYNE

Nicolas CARETTE (ed.)

Handboek Wet Breyne
Nicolas Carette (ed.), m.m.v. Myriam-Alexandra Vreven

© 2015 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be



ISBN 978-94-000-0605-8
D/2015/7849/68
NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

WOORD VOORAF

De wet van 9 juli 1971 “tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen”¹ is bijna 45 jaar oud. Deze wet, die in de rechtswereld beter bekend is onder de benaming “Wet Breyne” – zo genoemd naar de persoon van Gerard Breyne, die minister van Gezin en Huisvesting was op het ogenblik dat deze wet werd aangenomen – strekte er hoofdzakelijk toe de bouwlustige Belg te beschermen tegen het risico van insolabiliteit van de verkoper of de aannemer aan wie hij, vaak nog vóór de uitvoering van het werk, belangrijke bedragen had betaald. De zgn. zaak-*Etrimo* uit 1966, die bij vele mensen een financieel drama had veroorzaakt, lag nog vers in het geheugen. Daarnaast wilde de wetgever de bouwlustige burger beschermen tegen de praktijken van sommige bouwpromotoren die in hun publiciteit een volledige dienstverlening beloofden, maar zich in hun (toetredings)contracten lieten doorgaan als lasthebbers die tegenover hun cliënten geen enkele persoonlijke verbintenis aangingen.

Deze wet vertoont een grote stabiliteit, want, afgezien van de noodzakelijke wijziging ingevolge de invoering van de euro², werd zij slechts éénmaal gewijzigd, namelijk bij de wet van 3 mei 1993.³ Laatstgenoemde wet beoogde een grotere rechtszekerheid te bieden voor alle partijen die betrokken zijn bij de projectontwikkeling en het bouwen op plan, en had ook tot doel een grotere bescherming te verlenen aan de kandidaat-koper. Deze grote stabiliteit wijst erop dat de wetgever een goede afweging heeft gemaakt van de verschillende belangen die betrokken zijn bij de regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en dat de goedgekeurde teksten geen aanleiding hebben gegeven tot zodanig grote betwistingen dat een aanpassing van die teksten nodig was.

Collega Nicolas CARETTE, docent aan de Universiteit Antwerpen, nam het initiatief om het voorliggende handboek over de Wet Breyne samen te stellen, waaraan een groot aantal auteurs, zowel academici als rechtspractici, hun medewerking hebben verleend. Volgens *Van Dale's Groot Woordenboek der Nederlandse Taal* is een handboek een “boekwerk dat een stelselmatige samenvatting behelst van enig vak van kennis, kunst of wetenschap”. Wie dit werk doorneemt, kan alleen maar beamen dat het beantwoordt aan deze definitie van een hand-

¹ BS 11 september 1971.

² Wet 26 juni 2000 betreffende de invoering van de euro in de wetgeving die betrekking heeft op aangelegenheden als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet, BS 29 juli 2000.

³ BS 19 juni 1993.

boek, omdat het een grondige, wetenschappelijk goed onderbouwde en systematische analyse van alle bepalingen van de Wet Breyne bevat. De auteurs hebben hun bijdrage telkens ook geschreven in de ruimere context van het algemene verbintenissenrecht en het bijzondere overeenkomstenrecht, voornamelijk het kooprecht en het aannemingsrecht, en de verschillende consumentenbeschermende wetten.

Dit werk biedt echter nog meer. Vooral door het vierde deel, dat een draaiboek en aandachtspunten bevat voor de verschillende actoren (notarissen, aannemers-verkopers, bouwpromotoren, vastgoedmakelaars, architecten en consumenten), en door de modelclausules die in het achtste deel zijn opgenomen, zal dit handboek van groot nut zijn voor de rechtspraktijk. Een andere meerwaarde van dit boek, in het bijzonder voor het notariaat, is de uitgebreide bijdrage over de fiscale behandeling van de Wet Breyne. Dit laatste vindt men in weinig andere werken over deze wet terug.

De initiatiefnemer voor dit handboek en de vele auteurs die hieraan hun medewerking hebben verleend, verdienen gelukwensen. Ik mag dan ook de hoop uitdrukken dat dit werk bij de vele rechtspractici die met de toepassing van de Wet Breyne te maken hebben, de belangstelling en de aandacht krijgt die het ten volle verdient.

Aloïs VAN OEVELEN

Gewoon hoogleraar Universiteit Antwerpen

VERKORTE INHOUD

DEEL I. INLEIDING	1
Hoofdstuk 1. De wet van 9 juli 1971 en het KB van 21 oktober 1971	3
Hoofdstuk 2. De wet van 3 mei 1993 en het KB van 21 september 1993	7
Hoofdstuk 3. Nieuwe wetwijzigingen?	9
DEEL II. TOEPASSINGSGBIED (art. 1 en 2 Wet Breyne)	11
Hoofdstuk 1. Wettelijk toepassingsgebied	13
Hoofdstuk 2. Conventionele toepassing	95
DEEL III. BESCHERMING VAN DE VERKRIJGER/OPDRACHT- GEVER	97
Hoofdstuk 1. Informatieplichten, verplichte vermeldingen, bijlagen en algemene consumentenbescherming (art. 7 en 13 Wet Breyne)	99
Hoofdstuk 2. Bijzonder regime van koop en aanneming (art. 3-6, 9 en 11 Wet Breyne)	163
Hoofdstuk 3. Prijs en betalingsmodaliteiten (art. 7, lid 1 e, 8 en 10 Wet Breyne)	225
Hoofdstuk 4. De financiële waarborgregeling in de Wet Breyne (art. 12 Wet Breyne)	243
DEEL IV. DRAAIBOEK EN AANDACHTSPUNTEN VOOR DE BETROKKEN ACTOREN	283
Hoofdstuk 1. Draaiboek en aandachtspunten voor de notaris	285
Hoofdstuk 2. Draaiboek en aandachtspunten voor de aannemer / verkoper en promotor	315
Hoofdstuk 3. Draaiboek en aandachtspunten voor de architect	331
Hoofdstuk 4. Aandachtspunten voor de vastgoedmakelaar	335
Hoofdstuk 5. Aandachtspunten voor de consument	341

DEEL V. SANCTIES M.I.V. PROFESSIONELE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE BETROKKEN ACTOREN WEGENS MISKENNING VAN DE WET BREYNE.	347
Hoofdstuk 1. Sancties	349
Hoofdstuk 2. Professionele aansprakelijkheid van de betrokken actoren	367
DEEL VI. FISCALE ASPECTEN	389
Hoofdstuk 1. Inleiding	391
Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied van de Wet Breyne.	393
Hoofdstuk 3. Btw of registratierechten?	399
Hoofdstuk 4. Toepasselijkheid van de Wet Breyne en de registratie- rechten	401
Hoofdstuk 5. Toepasselijkheid van de Wet Breyne en de btw	427
DEEL VII. RECHTSVERGELIJKENDE BESCHOUWINGEN.	449
Hoofdstuk 1. Inleiding	451
Hoofdstuk 2. De bescherming van de verkrijger van het onroerend goed in rechtsvergelijkend perspectief.	455
Hoofdstuk 3. Buitenlands recht: inspiratie voor de Belgische wetgever?	471
Hoofdstuk 4. Afsluitende beschouwingen	489
DEEL VIII. MODELCLAUSULES M.B.T. DE WET BREYNE	491
Hoofdstuk 1. Minimumbepalingen, op te nemen in een verkoopovereen- komst [of verkoop- of aankoopbelofte (wederzijdse (gekruiste) opties)]	493
Hoofdstuk 2. Minimumbepalingen, op te nemen in een aannemings- overeenkomst m.b.t. een te bouwen woning	505
Hoofdstuk 3. Minimumbepalingen, op te nemen in de authentieke verkoopakte.	517
Hoofdstuk 4. Studieovereenkomst, niet vallende onder de Wet Breyne.	531

INHOUD

<i>Woord vooraf</i>	v
<i>Verkorte inhoud</i>	vii
<i>Lijst met verkort geciteerde regelgeving</i>	xxv

DEEL I. INLEIDING

NICOLAS CARETTE	1
Hoofdstuk 1. De wet van 9 juli 1971 en het KB van 21 oktober 1971	3
Hoofdstuk 2. De wet van 3 mei 1993 en het KB van 21 september 1993	7
Hoofdstuk 3. Nieuwe wetwijzigingen?	9

DEEL II. TOEPASSINGSGEBIED (art. 1 en 2 Wet Breyne)

NICOLAS CARETTE, ANNELEEN QUIRYNEN en THOMAS SOETE.....	11
Hoofdstuk 1. Wettelijk toepassingsgebied	13
Afdeling 1. Inleiding	13
Afdeling 2. Toepassingsgebied <i>ratione personae</i>	14
A. Principe.....	14
B. Wettelijke uitzonderingen	15
§ 1. Overeenkomsten aangegaan door bepaalde overheidsinstellingen.....	15
§ 2. Overeenkomsten aangegaan door sommige professionele verkrijgers of opdrachtgevers	16
a. Geregelde werkzaamheid.....	18
b. Huizen of appartementen oprichten of laten oprichten	19
c. Met het oogmerk om ze onder bezwarende titel te vervreemden	20
Afdeling 3. Toepassingsgebied <i>ratione materiae</i>	22
A. Overzicht.....	22
B. (Iedere) wederkerige overeenkomst	24
§ 1. Gesloten, in principe wederkerige overeenkomst	24
a. Algemeen en beoordelingstijdstip toepasselijkheid Wet Breyne.....	24

b.	Overeenkomst onder opschortende voorwaarde of termijn.....	26
c.	Wet Breyne in de precontractuele fase.....	28
i)	Aanbod en precontractuele informatieplicht.....	28
ii)	Contractbelofte of optie en voorkeurrecht.....	29
C.	Inhoudelijke kenmerken.....	32
§ 1.	Nieuwbouwwoningovereenkomsten of overeenkomsten tot eigendomsovergang, met verbintenis een huis of appartement te verbouwen of uit te breiden waarbij de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken hoger is dan het minimumbedrag door de Koning bepaald.....	32
a.	Nieuwbouwwoningovereenkomsten (te bouwen of in aanbouw) (art. 1, lid 1 Wet Breyne).....	32
i)	Hetzij: eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnd huis of appartement (eerste type nieuwbouwwoningovereenkomst).....	32
a)	Algemeen: gemengde overeenkomst.....	32
b)	Opstal en beperkt zakelijke rechten.....	34
ii)	Hetzij: verbintenis om een te bouwen of in aanbouw zijnd huis of appartement te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen (tweede type nieuwbouwwoningovereenkomst).....	36
a)	Te bouwen.....	37
b)	Te doen bouwen.....	38
c)	Te verschaffen.....	38
d)	Lastgevingsovereenkomsten en zgn. coördinatie- of <i>consultancy</i> -overeenkomsten.....	42
iii)	Gemeenschappelijke voorwaarde: te bouwen of in aanbouw zijnd huis of appartement.....	44
a)	Te voltooiën woning.....	44
b)	Begrip voltooiing: criterium van de normale bewoonbaarheid.....	47
b.	Eigendomsovergang met de verbintenis om een huis of appartement te verbouwen of uit te breiden, waarbij de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken hoger is dan het door de Koning bepaalde minimumbedrag (art. 1, lid 2 Wet Breyne).....	51
i)	Overeenkomst tot eigendomsovergang van een woning.....	52
ii)	Verbintenis tot verbouwen of uitbreiden.....	53
iii)	Minimumomvang.....	54
a)	Gesplitste overeenkomsten.....	56

– Algemeen	56
– Verwerving grond, al dan niet met bouwver- plichting	60
b) Geen Wet Breyne bij loutere verkoop grondperceel . . .	60
c) Wet Breyne van toepassing op koop én aanne- ming bij eenheid van opzet	60
d) Excursus: Is bij eenheid van <i>negotium</i> een opsplitsing van <i>instrumenta</i> mogelijk (nl. authen- tieke koopakte en onderhandse aannemingsover- eenkomst)?	62
e) Koppelverkoop	65
c. Bestemmingsvereiste: huis of appartement bestemd tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting	67
i) Huis of appartement	67
ii) Bestemd tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting	68
a) Begrip huisvesting	68
b) Uitsluitend beroepsdoeleinden vs. gemengde bestemming	69
c) Objectieve beoordeling van bestemming	71
d) Toebehoren bij een huis of appartement	72
d. Vooruitbetalingsvereiste: verplichting volgens de overeenkomst om vóór de voltooiing van het gebouw of de verbouwings- of uitbreidingswerken een of meer stortingen te doen	74
i) Algemeen	74
ii) Begrip storting	75
a) Algemeen	75
b) Enkele bijzondere gevallen	79
– Optieprijs	79
– Ruil	79
– Opsplitsing grondprijs en aannemingsprijs	82
iii) Aan verkoper/aannemer of een derde	83
iv) Verplichte storting “volgens de overeenkomst”	84
v) Storting vóór voltooiing	85
§ 2. Bepaalde bouwstudieovereenkomsten (art. 2, lid 2 Wet Breyne <i>a contrario</i>)	86
Afdeling 4. Toepassingsgebied <i>ratione loci</i>	92
Hoofdstuk 2. Conventionele toepassing	95

DEEL III. BESCHERMING VAN DE VERKRIJGER/OPDRACHTGEVER . . . 97

Hoofdstuk 1. Informatieplichten, verplichte vermeldingen, bijlagen en algemene consumentenbescherming (art. 7 en 13 Wet Breyne)

JOLIEN DERUMEAUX	99
Afdeling 1. Inleiding	99
Afdeling 2. Wetboek Economisch Recht	100
A. Toepassingsgebied	100
B. Algemene verplichting tot informatie	101
§ 1. Prijsaanduiding	101
§ 2. Verzakingsrecht	101
C. Onrechtmatige bedingen	102
§ 1. Begrip	102
§ 2. Nietigheid van het onrechtmatig beding	102
§ 3. Toepassingen	103
a. Leveringstermijn	103
b. Potestatieve voorwaarde	104
c. Uitvoering	104
d. Aansprakelijkheid	104
e. Gebreken	105
f. Gelijkwaardige vergoedingen	105
g. Kennisname vóór het sluiten van de overeenkomst	106
h. Wettelijke rechten	106
D. Oneerlijke handelspraktijken	106
Afdeling 3. Wet Breyne – Informatieplicht (art. 7 Wet Breyne)	106
A. Identiteit (art. 7, lid 1, a Wet Breyne)	108
B. Bouwvergunning (art. 7, lid 1, b Wet Breyne)	109
§ 1. Bouwvergunning	110
a. Begrip bouwvergunning	110
b. Datum vergunning	110
c. Voorwaarden vergunning	110
§ 2. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een bouwvergunning	112
a. Mogelijke onverenigbaarheid met de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering	112
b. Mogelijke onverenigbaarheid met de vereiste van de nauwkeurige plannen, gedetailleerde bestekken en statuten	113
c. Vaststelling van de realisatie van de opschortende voorwaarde	113
d. Gevolgen van de opschortende voorwaarde	114

C.	Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering (art. 7, lid 1, <i>bbis</i> Wet Breyne)	115
§ 1.	Mogelijke onverenigbaarheid met de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een bouwvergunning	116
§ 2.	Gevolgen van de opschortende voorwaarde	116
D.	Nauwkeurige beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen (art. 7, lid 1, c Wet Breyne)	116
§ 1.	Nauwkeurige beschrijving	116
§ 2.	Wijziging van plannen en statuten	118
E.	Als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken en eventueel basisakte en reglement van mede-eigendom (art. 7, lid 1, d Wet Breyne)	121
§ 1.	Inleiding	121
a.	Begrip	121
b.	Bijlage	121
c.	Controleplicht van de notaris	122
§ 2.	Nauwkeurige plannen	123
a.	Begrip	123
b.	Oppervlakte	123
§ 3.	Gedetailleerde bestekken	125
§ 4.	Statuten	126
a.	Wijziging statuten	127
b.	Ontwerp van statuten	127
c.	Reglement van inwendige orde	128
F.	Prijs (art. 7, lid 1, e Wet Breyne)	129
§ 1.	Prijs	129
a.	Totale prijs	129
i)	Kosten	130
ii)	Belastingen en notariële aktekosten	131
b.	Variabelen	132
§ 2.	Wijze van betaling	133
a.	Voorafgaandelijk aan de overeenkomst	134
b.	Onderhandse overeenkomst	134
c.	Bij het verlijden van de authentieke akte	134
i)	Controleplicht van de architect	135
ii)	Welke architect voert de controle uit?	136
iii)	Controleplicht van de notaris	136
d.	Na het verlijden van de authentieke akte	137
§ 3.	Herziening van de prijs	138
G.	Premie (art. 7, lid 1, <i>ebis</i> Wet Breyne)	138
H.	Termijn (art. 7, lid 1, f Wet Breyne)	140
§ 1.	Aanvangsdatum	140

§ 2. Uitvoerings- of leveringstermijn.	141
§ 3. Schadevergoeding bij vertraging.	142
I. Oplevering (art. 7, lid 1, g Wet Breyne)	144
§ 1. Inhoud van de begrippen “voorlopige oplevering” en “eindoplevering”	144
§ 2. Schriftelijke oplevering.	145
§ 3. Twee uitzonderingen op de verplichte schriftelijke opleve- ring van de privatieve delen.	146
§ 4. Oplevering van de gemeenschappelijke delen	147
§ 5. Aanwezigheid van architect.	148
§ 6. Gevolgen	148
a. Zichtbare gebreken	148
b. Verborgene gebreken	149
c. Overige gevolgen	149
§ 7. Wetgeving marktpraktijken en consumentenbescherming.	150
J. Sedert vijftien dagen kennis (art. 7, lid 1, h Wet Breyne)	150
K. Informatieplicht betreffende de nietigheid en overname van artikelen 7 en 12 Wet Breyne (art. 7, lid 2 Wet Breyne).	152
Afdeling 4. Wet Breyne – Schending van de informatieplicht	153
A. Nietigheid (art. 13 Wet Breyne).	153
§ 1. Nietigheidssanctie in het algemeen (art. 13, lid 1 Wet Breyne)	153
§ 2. Bijzondere vorm van nietigheid – geldigheidsvoorwaarden Wet Breyne (art. 13, leden 2-4 Wet Breyne)	153
a. Keuzerecht	154
b. Nietigheidsvordering	155
c. Bekrachtiging nietigheid – controleplicht notaris	156
Afdeling 5. Overige wetgeving informatieplicht.	159
A. Notaris.	159
B. Makelaar.	159
C. Architect.	160
D. Wet Consumentenkoop	160
E. Wet Productaansprakelijkheid	161
Hoofdstuk 2. Bijzonder regime van koop en aanneming (art. 3-6, 9 en 11 Wet Breyne)	
PIETER BRULEZ EN ALAIN LAURENT VERBEKE	163
Afdeling 1. Verplicht regime van koop en aanneming (art. 3 Wet Breyne)	163
A. Wet Breyne als <i>lex specialis</i>	163
B. Dwingendrechtelijk karakter van de Wet Breyne	164
C. Verwijzing naar regels inzake koop en aanneming.	165
§ 1. Verplichte kwalificatie als koop of aanneming.	165

§ 2. Impact op het suppletiefrechtelijk karakter van de koop- en aannemingsregels	166
Afdeling 2. Eigendoms- en risico-overdracht (art. 4-5 en 11 Wet Breyne)....	167
A. Eigendomsoverdracht	167
§ 1. Eigendom van de grond en bestaande opstallen	168
§ 2. Eigendom van de nog op te richten opstallen	169
§ 3. Geen mogelijkheid tot eigendomsvoorbehoud	170
§ 4. Tegenwerpelijkheid aan derden	171
B. Risico-overdracht	172
C. Verbod van wederinkoop	174
Afdeling 3. Verhoogde aansprakelijkheid voor gebrekkige bouwwerken (art. 6 en 9 Wet Breyne)	174
A. Gereguleerde oplevering	175
§ 1. Verplicht systeem van dubbele oplevering	175
a. Algemeen	175
b. Bijzonderheden inzake appartementsmede-eigendom	176
§ 2. Draagwijdte van de oplevering	177
a. Voorlopige oplevering	177
b. Definitieve oplevering	178
§ 3. Wijze van oplevering	180
a. Verplichting tot het opstellen van een geschrift	181
i) Principe: oplevering kan enkel worden bewezen d.m.v. tegensprekelijk geschrift	181
ii) Uitzonderingen: vermoedens van aanvaarding van oplevering	182
b. Verloop van het opleveringsproces	185
§ 4. Doorverkoop tijdens het opleveringsproces en de Wet Breyne	187
B. Tienjarige aansprakelijkheid	188
§ 1. Openbare-orde-karakter	189
§ 2. Voorwaarden voor aansprakelijkheid	191
§ 3. Wie kan de vordering instellen?	195
a. Appartementsmede-eigendom	195
b. Verhuur	196
c. Tienjarige aansprakelijkheid in ketens van koop- en aannemingsovereenkomsten	196
§ 4. Aansprakelijke personen	198
§ 5. Berekening van de tienjarige termijn	200
a. Vervaltermijn	200
b. Vertrekpunt van de termijn	201
i) Aanvaarding van de werken	201
ii) Bijzonderheden ten aanzien van de architect	203
§ 6. Toepasselijke sancties	204

C. Gemeenrechtelijke aansprakelijkheidsregels inzake koop en aanneming	204
§ 1. Kwalificatie van de woningbouwovereenkomst naar gemeen recht	205
§ 2. Aansprakelijkheidsregels inzake koop	207
a. Zichtbare gebreken	207
b. Verborgene gebreken	211
§ 3. Aansprakelijkheidsregels inzake aanneming	217
§ 4. Aansprakelijkheid voor aangewende materialen	222

Hoofdstuk 3. Prijs en betalingsmodaliteiten (art. 7, lid 1 e, 8 en 10 Wet Breyne)

STEVEN SNAET en PIETER TRUYEN	225
Afdeling 1. Inleiding	225
Afdeling 2. De vaststelling van de prijs	226
A. De verplichte vermelding van de totale prijs	226
B. De totale prijs zoals opgenomen in de (belofte tot) overeenkomst dient actueel te zijn	227
C. De totale prijs zoals opgenomen in de (belofte tot) overeenkomst is een forfaitaire prijs	227
D. De totale prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid	228
E. Wijziging aan de prijs ingevolge wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen of bestekken	228
F. De wijze van betaling moet worden vermeld	229
Afdeling 3. De herziening van de prijs	229
A. De verplichte vermelding van de prijsherziening	229
B. De modaliteiten van de prijsherziening	231
§ 1. De lonen en de erop betrekking hebbende sociale lasten	231
§ 2. De prijzen van de gebruikte of verwerkte materialen, grondstoffen en producten	232
C. Concrete formule	232
D. Clausules in strijd met de toegelaten prijsherzieningsmodaliteiten ..	233
Afdeling 4. De betaling van de prijs	233
A. Algemeen	233
B. Het is verboden om betalingen te eisen of te ontvangen vóór het sluiten van een schriftelijke overeenkomst	234
§ 1. Artikel 10, lid 1 Wet Breyne	234
§ 2. Het begrip “betaling”	235
§ 3. Betaling aan met de aannemer of verkoper-promotor verbonden derden	236

§ 4. De betaling van een voorschot van maximum 5% bij het sluiten van de overeenkomst of een contractbelofte	236
§ 5. De problematiek van de betalingsverplichtingen van de Wet Breyne in het kader van een ruil op plan.	237
C. De betaling na het sluiten van de overeenkomst – de betalingsmodaliteiten bij het verlijden van de notariële akte.	238
§ 1. Betalingsmodaliteiten bij het verlijden van de authentieke akte.	238
§ 2. Betalingsmodaliteiten na het verlijden van de authentieke akte.	239
§ 3. Betalingsmodaliteiten bij aannemingsovereenkomsten	240
§ 4. Het principe van de gedeeltelijke betalingen in functie van het bouwproces	240

Hoofdstuk 4. De financiële waarborgregeling in de Wet Breyne (art. 12 Wet Breyne)

RUUD JANSEN	243
Afdeling 1. Inleiding	243
Afdeling 2. Erkende en niet-erkende aannemers en verkopers	246
A. Algemene beginselen	246
B. Wie is een erkende aannemer of verkoper voor de Wet Breyne?	248
§ 1. Enkel erkende aannemers	249
§ 2. Op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst	252
§ 3. Erkend wat de aard en de omvang van de werken betreft.	252
C. Rol van de notaris	254
Afdeling 3. De garantieregeling van naderbij bekeken	257
A. De 5%-waarborg door de erkende aannemer	257
B. Welke soort waarborg?	257
C. Bedrag van de borgstelling	259
D. Tijdstip van de zekerheidstelling	261
E. Dekking door de zekerheid	262
F. Vrijgave van de waarborgsom	264
Afdeling 4. De waarborg door de niet-erkende aannemer	265
A. Algemeen	265
B. Aard van de waarborg	267
C. Dubbele waarborg	267
D. Bedrag van de waarborg.	270
E. Wanneer moet de waarborg worden gesteld?	272
F. Wanneer en hoe kan de zekerheid worden ingeroepen?	273
G. Einde van de zekerheidstelling	275
H. Controletaak van de notaris	276

I. De overdracht van de woning of het appartement op plan en de overdraagbaarheid van de waarborg	277
J. Sanctionering.....	279
Afdeling 5. Besluit	280
DEEL IV. DRAAIBOEK EN AANDACHTSPUNTEN VOOR DE BETROKKEN ACTOREN	283
Hoofdstuk 1. Draaiboek en aandachtspunten voor de notaris	
PIERRE-YVES ERNEUX en IRIS GERLO	285
Afdeling 1. Overeenkomsten onderworpen aan de toepassing van de Wet Breyne – Kernvragen.....	285
A. Indien de onderhandse verkoopovereenkomst is voorafgegaan door een studieovereenkomst die, op grond van artikel 2, § 2 Wet Breyne, niet onderworpen is aan de Wet Breyne	285
B. Is het luik “onrechtmatige bedingen” van Boek VI WER van toepassing?	286
C. Is de Wet Breyne van toepassing?.....	287
§ 1. Positieve criteria te beoordelen op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst	288
§ 2. Negatieve criteria te beoordelen op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst (art. 2, § 1 Wet Breyne)	292
D. Welke vorm- en grondvoorwaarden moeten worden gecontroleerd indien de Wet Breyne van toepassing is?.....	293
§ 1. Wat betreft de vorm (art. 7 Wet Breyne)	294
§ 2. Wat betreft de inhoud.....	297
§ 3. Welke zijn de bijkomende aandachtspunten bij het verlijden van de authentieke akte?	304
Afdeling 2. Enkele voorstellen van modelbrieven	306
A. Versturen van een ontwerp van onderhandse verkoopovereenkomst “Wet Breyne”	306
§ 1. Aan een andere notaris.....	306
§ 2. Aan een cliënt.....	307
B. Ontvangst van een ontwerp van onderhandse verkoopovereenkomst “Wet Breyne”	308
§ 1. Vanwege een andere notaris	308
§ 2. Vanwege een cliënt	309
C. Versturen van een ontwerp van authentieke akte “Wet Breyne”	311
§ 1. Aan een andere notaris	311
§ 2. Aan een cliënt.....	312
D. Praktisch schema voor de notaris met het oog op de ondertekening van de authentieke akte.....	313

E. Brief aan de architect die gelast is met de goedkeuring van de betalingsschijven waarvoor betaling zal worden gevraagd (art. 10 Wet Breyne)	314
Hoofdstuk 2. Draaiboek en aandachtspunten voor de aannemer / verkoper en promotor	
SIEGFRIED BUSSCHER	315
Afdeling 1. Draaiboek en aandachtspunten voor de aannemer en de aannemer-promotor	315
A. Vóór de ondertekening van de aannemingsovereenkomst	315
B. Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst.	316
C. Na de ondertekening van de aannemingsovereenkomst en tijdens de uitvoering van de werken	318
D. Na de voltooiing van de werken	319
Afdeling 2. Draaiboek en aandachtspunten voor de verkoper en de verkoper-promotor	321
A. Vóór de ondertekening van de onderhandse akte	321
B. Bij de ondertekening van de onderhandse akte	322
C. Na de ondertekening van de onderhandse akte	325
D. Bij het verlijden van de notariële akte	325
E. Na het verlijden van de authentieke akte en tijdens de uitvoering van de werken	326
F. Na de voltooiing van de werken	327
Hoofdstuk 3. Draaiboek en aandachtspunten voor de architect	
SIEGFRIED BUSSCHER	331
Afdeling 1. Inleiding	331
Afdeling 2. Draaiboek en aandachtspunten voor de architect	332
A. Ontwerpfase	332
B. Uitvoeringsfase en bijstand	332
Hoofdstuk 4. Aandachtspunten voor de vastgoedmakelaar	
CHRISTINE HEEB	335
Afdeling 1. Vooraf: hoedanigheid van vastgoedmakelaar leidt niet automatisch tot niet-toepassing van Wet Breyne	335
Afdeling 2. Aandachtspunt 1: toepassingsgebied van de Wet Breyne	336
Afdeling 3. Aandachtspunt 2: informatieplicht	337
Afdeling 4. Aandachtspunt 3: specifieke informatieplicht: verplichte vermeldingen	337

Hoofdstuk 5. Aandachtspunten voor de consument

MAARTEN SOMERS	341
----------------------	-----

Afdeling 1. Inleiding	341
Afdeling 2. Aandachtspunten voor de consument.	342
A. Hoedanigheid.	342
B. Prijsaanduiding	342
C. Onrechtmatige bedingen	343
D. Verboden praktijken	345

DEEL V. SANCTIES M.I.V. PROFESSIONELE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE BETROKKEN ACTOREN WEGENS MISKENNING VAN DE WET BREYNE.

347

Hoofdstuk 1. Sancties

MAARTEN DE CLERCQ	349
-------------------------	-----

Afdeling 1. Nietigheid als civielrechtelijke sanctie (art. 13 Wet Breyne)	349
A. Inleiding	349
B. Nietigheden in de Wet Breyne.	349
§ 1. Artikel 13, lid 1 Wet Breyne.	349
a. Voor niet-geschreven gehouden	350
b. Relatieve nietigheid.	351
c. Enkel nietigheid van de strijdige clauseule.	353
§ 2. Artikel 13, lid 2 Wet Breyne.	353
a. Nietigheid van het beding of van de akte – keuzerecht van de verkrijger	354
b. Relatieve nietigheid – bekrachtiging	355
C. Nietigheden volgend uit andere wetgeving.	359
§ 1. Het gemene contractenrecht	359
a. Bepaalbaarheid van het voorwerp	359
b. Bepaalbaarheid van de prijs.	360
§ 2. Het Wetboek Economisch Recht.	361
§ 3. Het Bodemdecreet.	362
Afdeling 2. Strafsancties (art. 14 Wet Breyne).	362
A. De Wet Breyne	362
B. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	364

Hoofdstuk 2. Professionele aansprakelijkheid van de betrokken actoren . .	367
Afdeling 1. Aansprakelijkheid van de notaris	
AILEEN RENIERS	367
A. De rol van de notaris: actor van preventieve justitie	367
B. De bijstandsverplichting in het kader van de Wet Breyne	369
C. Controle op de naleving van de voorschriften van de Wet Breyne	370
D. Miskenning bijstandsverplichting en controleopdracht	373
E. De Wet Breyne en de notariële deontologie: de ambtsweigerings	374
Afdeling 2. Aansprakelijkheid van de verkoper/promotor/aannemer	
DAILY WUYTS en NICK PORTUGAELS	375
A. Civiele aansprakelijkheid	375
§ 1. Vordering van de koper tegen de verkoper	375
§ 2. Vordering van een derde tegen de verkoper	377
B. Deontologische aansprakelijkheid	378
C. Verzekeringen	378
Afdeling 3. Aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar	
DAILY WUYTS en NICK PORTUGAELS	380
A. Civiele aansprakelijkheid	380
§ 1. Vordering van de verkoper tegen de vastgoedmakelaar	380
§ 2. Vordering van de koper/derde tegen de vastgoedmakelaar	381
B. Deontologische aansprakelijkheid	382
C. Verzekeringen	382
Afdeling 4. Aansprakelijkheid van de architect	
DAILY WUYTS en NICK PORTUGAELS	384
A. Civiele aansprakelijkheid	384
§ 1. Vordering van de verkoper tegen de architect	385
§ 2. Vordering van de koper/derde tegen de architect	385
§ 3. Verzekering	386
B. Deontologische aansprakelijkheid	386
DEEL VI. FISCALE ASPECTEN	
ERIK VAN TRICHT	389
Hoofdstuk 1. Inleiding	391

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied van de Wet Breyne	393
Afdeling 1. Wijze van eigendomsovergang	393
A. Natrekking	393
B. Overeenkomst	394
Afdeling 2. Overeenkomsten tot eigendomsovergang	395
A. Verkoop	396
B. Ruil	396
C. Schenking	397
D. Verdeling	397
E. Inbreng in vennootschap	397
Afdeling 3. Verbintenis om te bouwen, te verbouwen of uit te breiden.	397
Afdeling 4. Verbintenis om te doen bouwen of te verschaffen (promotie)	398
Afdeling 5. Borgstelling	398
Hoofdstuk 3. Btw of registratierechten?	399
Hoofdstuk 4. Toepasselijkheid van de Wet Breyne en de registratierechten	401
Afdeling 1. Opdeling van het eigendomsrecht	401
A. Opstalrecht en erfpacht	401
B. Vestiging van een vruchtgebruik	402
Afdeling 2. Overgang van eigendomsrecht	403
A. Verkoop door één persoon	403
§ 1. Inleiding	403
§ 2. Eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement	405
a. Overeenkomst	405
b. Betreffende eigendom	406
c. Een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement. ...	407
d. Nieuwbouw onderworpen aan btw	407
e. Afzonderlijke verkrijging van grond en opstallen (art. 74 en 75 W.Reg. (art. 2.9.1.0.2 VCF))	408
f. Besluit	408
§ 3. Belastbare grondslag	409
a. Artikel 45 W.Reg. (art. 2.9.3.0.1 VCF): de overeengekomen waarde van de bedongen tegenprestatie	409
1. Verkopen: het bedrag van de bedongen prijs en lasten (art. 45, 1 W.Reg. (art. 2.9.3.0.1, § 1, eerste lid VCF))	409
2. Ruil (art. 45, 2 W.Reg. (art. 2.9.7.0.2 VCF))	413
3. Inbreng (art. 45, 3 W.Reg.)	413
b. De belastbare grondslag mag niet lager zijn dan de verkoopwaarde (cf. art. 2.9.3.0.1, § 2 VCF)	414

c. Verminderingen en meeneembaarheid	415
§ 4. Tarief	417
§ 5. Verwerving zonder intentie van duurzaam bezit.	417
a. Verkoop aan vastgoedhandelaar	417
b. Commandverklaring	418
c. Herveriling wegens rouwkoop	418
d. Artikel 188 W.Reg. (art. 3.17.0.0.5 VCF)	419
B. Verkoop door meerdere personen.	420
C. Overdracht van onverdeelde delen	421
§ 1. Inleiding	421
§ 2. Regeling.	422
§ 3. Toepassingen	422
§ 4. Verkrijging van een onverdeeld deel door een derde-verkrijger (art. 113 W.Reg. (art. 2.9.1.0.7 VCF))	423
§ 5. Uitvoering van bedingen van aangroei of terugvalling (art. 114 W.Reg. (art. 2.10.1.0.4 VCF))	424
D. Overdracht te kostelozen titel	425
Hoofdstuk 5. Toepasselijkheid van de Wet Breyne en de btw	427
Afdeling 1. In verband met de btw	427
A. Levering van een goed of dienstverrichting?	427
B. Levering van een onroerend goed.	430
C. Dienstverrichting	432
Afdeling 2. De Wet Breyne in functie van de btw	433
A. Inleiding	433
B. Overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement	434
§ 1. Nieuwe gebouwen	435
§ 2. Belastingplichtigen?	437
a. De beroepsoprichters / bouwpromotoren	437
b. Btw-plichtigen die niet geregeld gebouwen verkopen	438
c. Toevallige btw-plichtigen.	439
§ 3. Gebouwen en bijbehorend terrein	440
§ 4. Tijdstip van levering en tijdstip van opeisbaarheid van de belasting	441
§ 5. Btw-tarief	444
C. Overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen	446
§ 1. Inleiding	446
§ 2. Plaats van de dienstverrichting	447
§ 3. Btw-plichtige	448

D. Overeenkomst tot eigendomsovergang waarbij de verbintenis wordt aangegaan een huis of appartement ... te verbouwen of uit te breiden	448
DEEL VII. RECHTSVERGELIJKENDE BESCHOUWINGEN	
BENOÎT KOHL	449
Hoofdstuk 1. Inleiding	451
Hoofdstuk 2. De bescherming van de verkrijger van het onroerend goed in rechtsvergelijkend perspectief	455
Afdeling 1. Engels recht	455
Afdeling 2. Frans recht	459
Afdeling 3. Nederlands recht	463
Hoofdstuk 3. Buitenlands recht: inspiratie voor de Belgische wetgever? ...	471
Afdeling 1. Betalingswaarborg	473
Afdeling 2. Voltooiingswaarborg	477
Hoofdstuk 4. Afsluitende beschouwingen	489
DEEL VIII. MODELCLAUSULES M.B.T. DE WET BREYNE	
HANS DE DECKER	491
Hoofdstuk 1. Minimumbepalingen, op te nemen in een verkoopovereenkomst [of verkoop- of aankoopbelofte (wederzijdse (gekruiste) opties)]	493
Hoofdstuk 2. Minimumbepalingen, op te nemen in een aannemingsovereenkomst m.b.t. een te bouwen woning	505
Hoofdstuk 3. Minimumbepalingen, op te nemen in de authentieke verkoopakte	517
Hoofdstuk 4. Studieovereenkomst, niet vallende onder de Wet Breyne.	531
<i>Bibliografie</i>	535
<i>Trefwoordenregister</i>	551

LIJST MET VERKORT GECITEERDE REGELGEVING

BW	Burgerlijk Wetboek
Organieke Wet Notariaat	Wet van 16 maart 1803 op het notarisambt
Uitvoeringsbesluit Wet Breyne	Koninklijk besluit van 21 september 1993 tot wijziging van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen
WER	Wetboek van economisch recht
Wet Breyne	Wet van 3 mei 1993 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
Wet Consumentenkoop	Wet van 1 september 2004 betreffende de bescherming van de consumenten bij verkoop van consumptiegoederen
Wet Erkenning Aannemers	Wet van 20 maart 1991 houdende erkenning der aannemers
Wet Productaansprakelijkheid	Wet van 25 februari 1991 betreffende de aansprakelijkheid voor produkten met gebreken
WMPC	Wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming