

# 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](http://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”<sup>1</sup> 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 euro<sup>2</sup>, werd zij slechts éénmaal gewijzigd, namelijk bij de wet van 3 mei 1993.<sup>3</sup> 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-

---

<sup>1</sup> BS 11 september 1971.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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
<b>Hoofdstuk 1. De wet van 9 juli 1971 en het KB van 21 oktober 1971</b> .....	3
<b>Hoofdstuk 2. De wet van 3 mei 1993 en het KB van 21 september 1993</b> .....	7
<b>Hoofdstuk 3. Nieuwe wetwijzigingen?</b> .....	9

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

NICOLAS CARETTE, ANNELEEN QUIRYNEN en THOMAS SOETE.....	11
<b>Hoofdstuk 1. Wettelijk toepassingsgebied</b> .....	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
<b>Hoofdstuk 2. Conventionele toepassing . . . . .</b>	<b>95</b>

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
<b>Hoofdstuk 2. Bijzonder regime van koop en aanneming (art. 3-6, 9 en 11 Wet Breyne)</b>	
<b>PIETER BRULEZ EN ALAIN LAURENT VERBEKE . . . . .</b>	<b>163</b>
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
<b>Hoofdstuk 1. Draaiboek en aandachtspunten voor de notaris</b>	
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
<b>Hoofdstuk 2. Draaiboek en aandachtspunten voor de aannemer / verkoper en promotor</b>	
SIEGFRIED BUSSCHER .....	315
<b>Afdeling 1. Draaiboek en aandachtspunten voor de aannemer en de aannemer-promotor</b> .....	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
<b>Afdeling 2. Draaiboek en aandachtspunten voor de verkoper en de verkoper-promotor</b> .....	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
<b>Hoofdstuk 3. Draaiboek en aandachtspunten voor de architect</b>	
SIEGFRIED BUSSCHER .....	331
Afdeling 1. Inleiding .....	331
Afdeling 2. Draaiboek en aandachtspunten voor de architect .....	332
A. Ontwerpfase .....	332
B. Uitvoeringsfase en bijstand .....	332
<b>Hoofdstuk 4. Aandachtspunten voor de vastgoedmakelaar</b>	
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 clause. ....	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

<b>Hoofdstuk 2. Professionele aansprakelijkheid van de betrokken actoren . .</b>	<b>367</b>
<b>Afdeling 1. Aansprakelijkheid van de notaris</b>	
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
<b>Afdeling 2. Aansprakelijkheid van de verkoper/promotor/aannemer</b>	
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
<b>Afdeling 3. Aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar</b>	
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
<b>Afdeling 4. Aansprakelijkheid van de architect</b>	
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
<b>DEEL VI. FISCALE ASPECTEN</b>	
ERIK VAN TRICHT . . . . .	389
<b>Hoofdstuk 1. Inleiding . . . . .</b>	<b>391</b>

<b>Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied van de Wet Breyne</b> .....	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
<b>Hoofdstuk 3. Btw of registratierechten?</b> .....	399
<b>Hoofdstuk 4. Toepasselijkheid van de Wet Breyne en de registratierechten</b> .....	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
<b>Hoofdstuk 5. Toepasselijkheid van de Wet Breyne en de btw . . . . .</b>	<b>427</b>
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
<b>DEEL VII. RECHTSVERGELIJKENDE BESCHOUWINGEN</b>	
BENOÎT KOHL .....	449
<b>Hoofdstuk 1. Inleiding .....</b>	<b>451</b>
<b>Hoofdstuk 2. De bescherming van de verkrijger van het onroerend goed in rechtsvergelijkend perspectief. ....</b>	<b>455</b>
Afdeling 1. Engels recht .....	455
Afdeling 2. Frans recht .....	459
Afdeling 3. Nederlands recht .....	463
<b>Hoofdstuk 3. Buitenlands recht: inspiratie voor de Belgische wetgever? ...</b>	<b>471</b>
Afdeling 1. Betalingswaarborg .....	473
Afdeling 2. Voltooiingswaarborg .....	477
<b>Hoofdstuk 4. Afsluitende beschouwingen. ....</b>	<b>489</b>
<b>DEEL VIII. MODELCLAUSULES M.B.T. DE WET BREYNE</b>	
HANS DE DECKER .....	491
<b>Hoofdstuk 1. Minimumbepalingen, op te nemen in een verkoopovereenkomst [of verkoop- of aankoopbelofte (wederzijdse (gekruiste) opties)] .....</b>	<b>493</b>
<b>Hoofdstuk 2. Minimumbepalingen, op te nemen in een aannemingsovereenkomst m.b.t. een te bouwen woning .....</b>	<b>505</b>
<b>Hoofdstuk 3. Minimumbepalingen, op te nemen in de authentieke verkoopakte .....</b>	<b>517</b>
<b>Hoofdstuk 4. Studieovereenkomst, niet vallende onder de Wet Breyne. ....</b>	<b>531</b>
<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