



# La loi Breyne et son arrêté d'application – questions pratiques 24/11/22



**Véronique BRUSSELMANS**

Avocate – Assitante USAINT-LOUIS

[www.wery-legal.be](http://www.wery-legal.be)

# Et l'architecte dans tout ça ?

## Plan de l'exposé

- Législation applicable
- Quelques rappels :
  - Définition
  - Les parties
  - Le bien
  - Le paiement du prix
  - Les réceptions
  - Le cautionnement
  - La responsabilité du promoteur

# Et l'architecte dans tout ça ?

## Législation applicable

- 9 JUILLET 1971 - Loi réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.
- 21 SEPTEMBRE 2012 - Arrêté royal modifiant l'arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction

# Et l'architecte dans tout ça ?

## Quelques rappels

- **Définition**

- Habitation à construire ou en voie de construction
- À usage d'habitation ou d'habitation et professionnelle
- Versement du prix (par tranches) avant l'achèvement des travaux (Art 1<sup>er</sup>)

- **Les parties**

- Le vendeur : promoteur-vendeur ou promoteur-constructeur
- L'acquéreur

# Et l'architecte dans tout ça ?

## Quelques rappels

- **Le bien**

- Soit une maison individuelle
- Soit un appartement dans le cadre d'une copropriété

- **Le paiement du prix**

Le solde du prix des travaux sera exécuté par tranches, les tranches ne pouvant dépasser le coût des ouvrages exécutés (art 10).

- **Les réceptions**

Principes:

- RD un an après la RP.
- RD des parties privatives après la RD des parties communes y compris les accès.
- Critères: achèvement - habitabilité normale (art. 9)

# Et l'architecte dans tout ça ?

## Quelques rappels

	Parties privatives	Risques/csq
<b>RP situations possibles</b>	<b>RP</b>	
RP avant les parties privatives	RP après les parties communes	En principe pas de difficulté particulière – les parties communes étant en état d'achèvement au moment de la RP des parties privatives.
RP après les parties privatives	RP avant les parties communes	Autorisé mais risque que les parties communes ne soient pas du tout en état de RP – quid de l'habitabilité – et de la libération de la garantie d'achèvement/cautionnement?
<b>RD situations possibles</b>	<b>RD</b>	
RD avant les parties privatives	RD après les parties communes	Prévu par la loi.
RD après les parties privatives	RD avant les parties communes	Interdit

# Et l'architecte dans tout ça ?

## Quelques rappels

- **Le cautionnement/La garantie d'achèvement**
  - principe: art 12.
  - Libération par moitié : AR:
    - la première à la réception provisoire,
    - la seconde à la réception définitive
- **Responsabilités du promoteur (vendeur et/ou constructeur)**
  - 1792 et 2270 C.civ. – 1641 C.civ.
  - Responsabilité du vendeur professionnel
  - Obligation de résultat.

# Et l'architecte dans tout ça ?

## Définition

Pas de rôle spécifique de l'architecte sur la question de savoir si le contrat est soumis ou non à la Loi Breyne,

- Architecte non juriste ;
- Si doute renvoi à un juriste ;
- Attention de ne pas s'avancer trop vite dans des conseils tels que le contrat est nul....



# Et l'architecte dans tout ça ?

## Les parties

- l'indépendance de l'architecte – rappel – notion d'ordre public.

### L'architecte du promoteur-vendeur

L'architecte du promoteur n'est pas celui de l'acquéreur – en principe pas de confusion possible puisqu'on est dans le cadre d'une vente.

### L'architecte du promoteur – constructeur (contrat d'entreprise clé sur porte)

Risque si l'architecte est inféodé au promoteur-constructeur – conseiller au MO de s'entourer des conseils d'un autre architecte.

→ Nullité du contrat d'architecture – sanction vis-à-vis de l'architecte et du promoteur – risques d'indemnités – risque de sanction de la part de l'Ordre des architectes.

- trop vite dans des conseils tels que le contrat est nul....



# Et l'architecte dans tout ça ?

## Le bien

Rôle de l'architecte est le même que l'on soit dans le cadre d'une maison individuelle ou dans le cadre d'un appartement dans une copropriété mais les questions dans le cadre d'une vente d'appartements en copropriété sont plus fréquentes et plus compliquées au regard de la double réception RP/RD des parties communes et privatives, entre autres.

# Et l'architecte dans tout ça ?

## Le paiement du prix

- Contrôle des travaux et du montant des travaux exécutés afin de permettre la libération des tranches (risque de responsabilité si libération supérieure au montant des travaux).
- Le paiement des 5 derniers pourcents ne sont pas soumis au contrôle de l'architecte.
- Conséquences et risques pour l'acheteur.
- Rôle de l'architecte.

# Et l'architecte dans tout ça ?

## Les réceptions

Voir tableaux ci-avant – différentes situations.

Les situations problématiques:

- La RP des parties privatives est accordée avant la RP des communs
- Les communs ne sont pas en état de RP– conséquences sur la RP des parties privative
- Rôle de l'architecte – technique



# Et l'architecte dans tout ça ?

## Les garanties d'achèvement et le cautionnement

- Garantissent les parties communes et les parties privatives
- Garantissent également les vices et malfaçons ?



# Et l'architecte dans tout ça ?

## Quelques questions particulières

- Vente mixte : vente sous loi BREYNE de certains appartements dans une ACP et vente classique dans la même ACP.
- Légalité.
- Vente mixte : idem et la RP des communs n'a pas été accordée.

# Et l'architecte dans tout ça ?

**Conclusions sur ce à quoi l'architecte doit faire attention en cas de contrat soumis à la loi Breyne**

- L'indépendance de l'architecte.
- Le contrôle des comptes.
- Les RP et les RD.