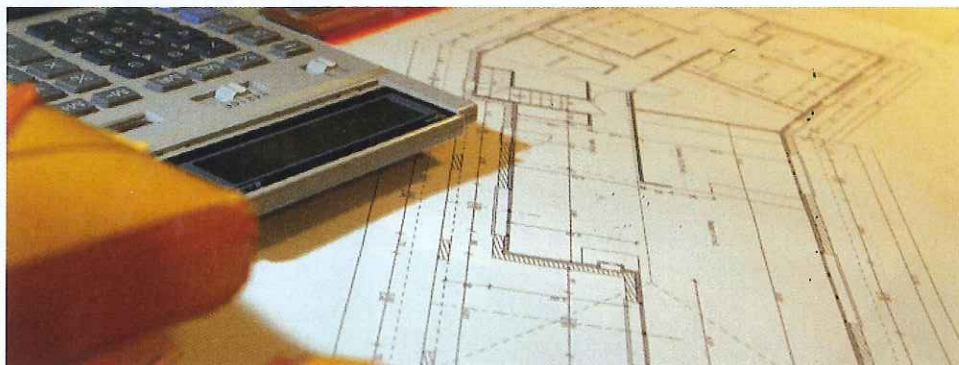


LE NEUF EN QUESTION(S)

Achat sur plan : qu'est-ce que la **Loi Breyne** ?



En matière de vente sur plan, la protection dont bénéficie actuellement l'acquéreur n'a pas toujours existé.

Dans les années 60, un promoteur ou un entrepreneur peu scrupuleux a affecté les fonds versés par les acquéreurs à une autre destination que la construction de l'immeuble promis (renflouement d'un autre chantier ou même détournement pur et simple des sommes, etc..). S'ensuivit la faillite de l'entrepreneur et, forcément, l'arrêt de la construction des immeubles à appartements alors que, la plupart du temps, les malheureux acheteurs avaient déjà financé la totalité de l'édification de leur immeuble.

C'est pour remédier à ces abus que fut votée la loi du 9 juillet 1971, dite Loi Breyne, parue au Moniteur Belge du 11 septembre suivant, modifiée par la loi du 3 mai 1993, parue au Moniteur Belge du 19 juin suivant.

La loi vise les immeubles à construire situés en Belgique et destinés totale-

ment ou de manière prépondérante à l'habitation.

Dès lors que, au jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition, les travaux promis par le promoteur ne sont pas terminés ou même commencés, elle s'appliquera.

Le transfert de propriété au profit de l'acquéreur des constructions s'opère au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux. Seuls sont concernés les matériaux incorporés au sol ou au bâtiment.

Par une convention entre le promoteur et l'acquéreur, ce dernier devient donc propriétaire de son habitation au fur et à mesure que celle-ci se construit et, surtout, paye le promoteur en fonction de l'évolution des travaux, ceci par un système de tranches.

De cette manière, l'acquéreur n'acquiert en permanence que ce qui existe et ne subira pas de préjudice conséquent en cas de faillite ou de

mauvaise fortune du promoteur puisque les risques demeurent à la charge de ce dernier.

Afin de mieux assurer la protection de l'acheteur, le promoteur fait appel à un organisme financier pour que ce dernier se porte caution vis-à-vis de l'acquéreur et des engagements du promoteur. En d'autres termes, la garantie d'achèvement de 100% du prix de vente hors frais d'achat. Cette garantie est remise à l'acquéreur à la passation de l'acte notarié et est libérée à la réception provisoire de l'appartement ou de la maison acquise par l'acquéreur.

Il est dès lors clair que si un acquéreur veut prendre toutes les précautions et les sécurités nécessaires lors de l'achat d'un appartement ou d'une maison, il a tout intérêt à demander la garantie de 100% qui couvre l'achat de sa maison ou de son appartement neuf.

C'est ainsi que la garantie de bonne fin de 100 % lui facilitera notamment l'octroi d'un prêt hypothécaire auprès de son organisme financier.

D'autres points importants peuvent encore être évoqués sur la Loi Breyne mais la seule connaissance de l'existence de celle-ci demeure essentielle dans le cadre de l'achat d'un bien neuf !

■ Serge Fraeijs de Veubeke

**N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations à ce sujet :
Logic-Immo - 02/793.32.84 ou contact@ipm.logic-immo.be**

RETROUVEZ ENCORE PLUS D'ANNONCES EN PHOTOS SUR