

# VOUS SOUHAITEZ ACHETER UN LOGEMENT SUR PLAN OU EN CONSTRUCTION ? COMMENT ÊTES-VOUS PROTÉGÉ ?

De nombreux risques peuvent surgir : erreurs de construction, informations incomplètes, insolvabilité de l'entrepreneur...



Mais heureusement, il existe une loi spéciale pour vous protéger : **LA LOI BREYNE**



## Comment la loi vous protège ?

### 1. Par des règles strictes de responsabilité

- La double réception
- La garantie décennale
- L'obligations du vendeur/entrepreneur/promoteur



**Réception provisoire :**  
analyse des défauts



**Réception définitive :**  
acceptation des travaux

### 2. Par des déclarations obligatoires dans le contrat et les annexes



L'acheteur doit recevoir des informations complètes et correctes de la part du vendeur, promoteur ou entrepreneur. Ce devoir d'information est encore plus important que pour des actes d'achat classiques.

### 3. En fournissant des garanties financières



Le vendeur/entrepreneur/promoteur doit vous fournir certaines **garanties financières en prévision** de problèmes ultérieurs.

### 4. Par des règles de paiements

- **Aucun paiement total n'est exigé avant la signature du compromis.**
- Il se peut que le vendeur vous demande un acompte mais celui-ci ne peut pas dépasser 5% du **prix total**.
- Ce n'est qu'à la signature de l'acte authentique que vous pourrez payer le prix du terrain et **des travaux qui ont déjà été réalisés sur base d'une attestation délivrée par un** l'architecte. Le reste pourra être payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.



**La loi Breyne garantit à l'acheteur potentiel une protection importante !**

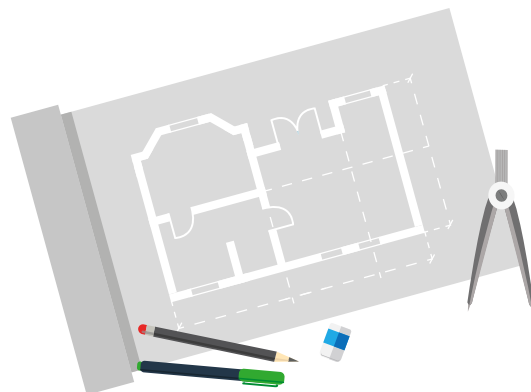


## Réponses à 3 questions fréquentes sur l'achat sur plan

### Quand et comment devenez-vous propriétaire d'un bien acheté sur plan ?

Une fois le compromis de vente signé, vous êtes directement propriétaire du terrain à bâtir. Vous devenez propriétaire de la maison au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction. Le notaire indiquera différentes clauses spécifiques dans votre acte d'achat afin que vous soyez pleinement informé de la situation.

Pour que vous soyez protégé, le vendeur de votre habitation en construction est autant responsable que l'entrepreneur et l'architecte jusqu'à la fin des travaux. C'est ce qu'on appelle le « transfert des risques ». L'entrepreneur restera d'ailleurs responsable en cas d'éventuels défauts structurels du bâtiment durant 10 ans (garantie décennale).



### Quelles sont les modalités de paiement ?

Légalement, il est interdit que le paiement total des travaux soit déjà effectué avant la signature de l'acte authentique. Néanmoins, le vendeur vous demandera peut-être un acompte qui ne peut dépasser 5% du prix total. Attention tout de même, si vous payez un acompte, vous risquez de perdre ce montant en cas de faillite de l'entrepreneur.

Ce n'est qu'à la signature du compromis que vous pourrez payer le prix du terrain et des travaux qui ont déjà été réalisés. Le reste pourra être payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.



### Est-ce que la fin des travaux sera garantie ?

La loi Breyne oblige l'entrepreneur à consigner une certaine somme ou à constituer une caution auprès d'un organisme financier. Le montant de cette garantie est de 5% du prix des travaux pour l'entrepreneur agréé et de 100% pour l'entrepreneur qui n'est pas agréé.

L'entrepreneur non agréé fournit donc une garantie d'achèvement des travaux. Dans ce cas-là, en cas de faillite, ce sera à l'organisme financier caution de mettre à disposition les fonds nécessaires pour terminer les travaux de votre maison.

**Vous avez d'autres questions ?  
N'hésitez pas à contacter un notaire.**

