

TABLE DES MATIÈRES

Numéros	Pages
Inhoudstafel	27
Table alphabétique	53
Zaakregister	63
Table des décisions citées	73

TITRE I INTRODUCTION

1. La loi Breyne et la promotion immobilière	79
--	----

CHAPITRE I LA PROMOTION IMMOBILIÈRE : NOTIONS DE BASE

SECTION I La promotion immobilière, réalité protéiforme

2. Du schéma « traditionnel » de construction au phénomène de la promotion immobilière	79
3. Absence de définition légale de la promotion immobilière.	80
4. Les différentes formes de promotion immobilière.	81

SECTION II Le statut, les conditions d'exercice et l'organisation de la profession de promoteur

5. Le statut du promoteur immobilier	85
6. Les conditions d'exercice de la profession de promoteur immobilier	85
7. Application des conditions d'exercice relevant d'autres professions	85
8. L'organisation de la profession de promoteur immobilier.	86
9. Les codes de conduite et leur incidence sur l'exercice de la profession	87

SECTION III Le régime juridique du contrat de promotion immobilière de droit privé

10. En dehors de la loi Breyne : la liberté contractuelle et ses limites.	89
11. Régime juridique applicable au contrat – Incidence de la qualification contractuelle	91
12. Application du régime du contrat de vente.	92
13. Application du régime du contrat d'entreprise.	93
14. Application du régime du contrat de mandat.	93

Numéros	Pages
<p>CHAPITRE II PROMOTION IMMOBILIÈRE ET PROTECTION DU CONSOMMATEUR EN BELGIQUE ET À L'ÉTRANGER</p>	
<p>SECTION I Le phénomène consumériste dans le secteur de la promotion immobilière</p>	
15.	94
16.	95
<p>SECTION II La genèse et les réformes de la loi Breyne</p>	
17.	96
18.	97
19.	98
20.	99
21.	100
<p>SECTION III La protection du consommateur en droit comparé et en droit européen</p>	
22.	101
23.	102
24.	104
25.	107
26.	109
<p>CHAPITRE III PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA LOI ET RÔLE DU NOTAIRE</p>	
27.	111
28.	112
29.	113
30.	115
31.	116
<p>TITRE II LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI BREYNE</p>	
<p>INTRODUCTION</p>	
32.	121
33.	121
34.	122
35.	123

Numéros		Pages
36.	L'application conventionnelle de la loi à une opération exclue du champ d'application	124
37.	Régime des sanctions en cas d'application conventionnelle de la loi	125

**CHAPITRE I
LE CHAMP D'APPLICATION
RATIONE PERSONAE**

SECTION I

Principe

§ 1. — Le promoteur

38.	Absence d'incidence de la forme sous laquelle le promoteur exerce son activité	126
39.	Association entre un promoteur et le propriétaire du terrain : pratique du recours à la société simple « interne »	127
40.	Absence d'incidence de la qualité de professionnel dans le chef du promoteur	127
41.	Incidence de la qualité d'« entreprise » pour l'application du droit « commun » de la consommation, et en particulier de la réglementation relative aux clauses abusives	128

§ 2. — L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage

42.	Absence d'incidence de la forme sous laquelle est établi l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage	132
43.	Absence d'incidence de la qualité de consommateur dans le chef de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage	132

SECTION II

Les exclusions prévues par la loi

§ 1. — Les conventions conclues par certaines personnes morales de droit public

44.	Principe	133
45.	Absence d'incidence de la position contractuelle de l'organisme public	134
46.	Conséquences pour les acquéreurs sur plan	134
47.	Application de la réglementation relative aux clauses abusives	135

*§ 2. — Les conventions conclues par certains acquéreurs
ou maîtres de l'ouvrage professionnels*

48.	Conventions conclues par certains professionnels de l'immobilier	135
49.	Conditions.	
	<i>a)</i> Une « activité habituelle » de promotion immobilière	136
50.	<i>b)</i> Une activité habituelle consistant « à construire ou à faire construire des maisons ou appartements »	137
51.	<i>c)</i> Une activité habituelle consistant à construire ou à faire construire des habitations « en vue de les céder à titre onéreux »	139
52.	Présomption irréfragable : application de l'exclusion aux opérations relevant du patrimoine privé des promoteurs	140

Numéros	Pages
<p>CHAPITRE II LE CHAMP D'APPLICATION <i>RATIONE MATERIAE</i></p>	
53.	Introduction 140
54.	Caractère cumulatif des conditions 141
55.	Exemples d'opérations non soumises à la loi. a) Le vendeur, le promoteur ou l'entrepreneur ne s'engage pas à mettre à disposition de son client, au terme de l'opération, un immeuble d'habitation « achevé » 141
56.	b) L'habitation est achevée lors de la conclusion de la convention 141
57.	c) Le promoteur s'engage à procurer une habitation en état futur d'achèvement, mais l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage n'est pas tenu d'effectuer des versements avant l'achèvement 142
58.	d) Le candidat acquéreur consent au promoteur, par convention de promesse d'achat, une option de vente portant sur une habitation à construire, que le promoteur ne peut lever qu'après achèvement de l'habitation 143
<p>SECTION I Conventions ayant pour objet une habitation à construire ou en voie de construction</p>	
59.	Présentation des conditions déterminant le champ d'application <i>ratione materiae</i> , pour les habitations à construire ou en voie de construction 145
<p>§ 1. — Une « convention »</p> <p>A. — Notion de « convention »</p>	
60.	Exigence d'un contrat synallagmatique ? 145
61.	Moment de l'appréciation de la réunion des conditions – Distinction entre le <i>negotium</i> et l' <i>instrumentum</i> 146
62.	Changement de situation quant à l'application de la loi Breyne entre la date du compromis et la date de l'acte authentique. a) Un immeuble vendu sur plan est achevé lors de l'acte authentique 147
63.	b) Une convention de vente « hors loi Breyne » au jour du compromis vient à entrer dans son champ d'application avant la passation de l'acte authentique. 148
<p>B. — Forme de la convention</p>	
64.	Absence d'incidence quant au choix de l' <i>instrumentum</i> 149
65.	Incidence de l'article 7 de la loi 150
66.	Validité du contrat de vente sur plan ou de construction clé-sur-porte conclu par voie électronique ou par échange de courriels. 151
67.	Preuve du contrat de vente sur plan ou de construction clé-sur-porte conclu par voie électronique ou par échange de courriels. 151
<p>C. — Conventions affectées de modalités (terme et condition)</p>	
68.	Application de la loi aux conventions affectées d'un terme suspensif 155
69.	Application de la loi aux conventions affectées d'une condition suspensive – Principe 155
70.	Applications. a) Convention conclue sous condition suspensive de la réception provisoire . 157
71.	b) Convention conclue sous condition suspensive de la réalisation des statuts de l'immeuble, des plans ou du cahier des charges 158
72.	c) Convention conclue sous condition suspensive de la vente d'un nombre déterminé d'unités de logement 159

Numéros	Pages
D. — La loi Breyne et la phase précontractuelle	
73.	La loi Breyne n'est pas applicable pendant la phase des négociations – Principe. 160
74.	Le cas particulier de l'offre de contracter. a) L'offre doit, en pratique, comporter les mentions prévues par la loi 160
75.	b) Exception en présence d'un « contrat solennel subjectif » (<i>subjectief plechtig contract</i>) ? 161
76.	Le cas particulier de la promesse de contrat 162
77.	Le devoir d'information précontractuelle résultant de la loi Breyne 164
78.	Le devoir d'information précontractuelle résultant du Code civil et du Code de droit économique 166
	<i>§ 2. — Une convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ou portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble</i>
79.	Introduction 168
A. — Nature de l'engagement : transfert de la propriété ou engagement de construire, de faire construire ou de procurer une maison ou un appartement	
80.	Introduction 169
1. CONVENTION AYANT POUR OBJET LE TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ D'UNE MAISON OU D'UN APPARTEMENT À CONSTRUIRE OU EN VOIE DE CONSTRUCTION	
81.	Contrat de vente sur plan ou en cours de construction. a) Notion 169
82.	b) Qualification 169
83.	Vente sur plan procédant d'un contrat de renonciation à accession avec option d'achat cessible 171
84.	Application de la loi au contrat d'échange 173
85.	Application de la loi au contrat portant cession de droits réels démembrés . . 174
86.	Hypothèse de la revente du bien par l'acquéreur sur plan avant son achèvement par le promoteur 175
2. CONVENTION PORTANT ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE, DE FAIRE CONSTRUIRE OU DE PROCURER UNE MAISON OU UN APPARTEMENT	
87.	Introduction 178
88.	Convention portant « engagement de construire » 178
89.	Convention portant « engagement de faire construire » 179
90.	Convention portant « engagement de procurer ». a) Principe 180
91.	b) À propos des contrats dits « de coordination » ou « d'assistance à la construction » 182
B. — Convention portant sur une maison ou un appartement	
1. LA VENTE OU LA CONSTRUCTION « D'UNE MAISON OU D'UN APPARTEMENT »	
92.	La loi Breyne a vocation à s'appliquer à tout type d'immeuble d'habitation. . . . 185
93.	Une maison ou un appartement 185
94.	Application de la loi aux nouveaux modes d'habitat « léger » ? 185
95.	Application de la loi Breyne aux locaux ou espaces accessoires vendus en même temps que l'habitation (notamment les garages) 186
96.	Immeuble comprenant des unités de logement et des unités affectées à d'autres fonctions 187

Numéros	Pages
2. LA LOI NE S'APPLIQUE PAS À LA VENTE D'UN TERRAIN	
97. Principe	188
98. Hypothèse du découpage artificiel de l'opération en plusieurs contrats (contrat de vente du terrain et contrat de construction)	188
99. Pratique de la « vente couplée forcée » (ou vente d'un terrain avec engagement de construire)	190
§ 3. — <i>La maison ou l'appartement à construire doit être « destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation »</i>	
100. Principe	192
101. Notion d'« habitation »	192
102. Détermination de la destination de l'immeuble (approche objective et subjective)	193
103. À propos des immeubles à usage mixte « professionnel et d'habitation »	195
104. À propos des accessoires à l'habitation (renvoi)	195
§ 4. — <i>Le promoteur doit s'engager à livrer la maison ou l'appartement dans un état futur d'achèvement tel que l'habitabilité normale de l'immeuble soit assurée</i>	
A. — Exigences d'« habitabilité » et d'« achèvement »	
105. Exigence que la convention porte sur un immeuble « en état futur d'habitabilité »	195
106. Exigence que le promoteur mène jusqu'à son achèvement la construction de l'immeuble « en état futur d'habitabilité »	196
107. Notion d'« achèvement » : lien avec la notion d'« habitabilité » et arrêt de la Cour de cassation du 4 mai 2012. a) Exposé du problème	198
108. b) Appréciation critique de l'arrêt du 4 mai 2012	199
109. c) Situation après l'arrêt du 4 mai 2012 et détermination du niveau d'achèvement	200
110. Notion d'« achèvement » : application de la loi Breyne à l'entrepreneur qui achève l'habitation commencée par un autre ?	202
B. — Fraude à la loi en cas de scission artificielle de l'opération	
111. Fraude par la scission artificielle des travaux portant sur le gros œuvre et sur les finitions	203
112. Fraude par le détournement de l'institution de la copropriété par appartements de sa finalité	204
§ 5. — <i>L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage doit être tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction</i>	
A. — Notion de versement	
113. <i>Ratio legis</i>	207
114. Notion de « versement »	208
115. Indifférence quant au montant du versement	209
116. Indifférence quant à l'identité du destinataire du versement	209
117. Exigence que le versement soit effectué « en vertu de la convention »	210
118. Exigence que le versement soit à effectuer « avant l'achèvement ». a) La vente « à terme » n'est pas visée par la loi	211
119. b) La retenue opérée pour garantir la levée des réserves de réception ne constitue pas un versement	212

Numéros	Pages	
B. — Cas particuliers		
120.	Le transfert de propriété d'un immeuble en exécution d'un contrat d'échange « sur plan » est-il un « versement » ?	213
121.	La constitution d'une garantie par l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage est-elle un « versement » ?	214
122.	Une option payante (ou indemnité de réservation) est-elle un « versement » ?	216
SECTION II		
Conventions ayant pour objet le transfert de propriété avec engagement de transformer ou d'agrandir une habitation		
123.	Vente d'habitations avec engagement de transformer ou d'agrandir – <i>Ratio legis</i> de la réforme de 1993	216
124.	Présentation des conditions déterminant le champ d'application <i>ratione materiae</i> , pour les habitations à transformer ou à agrandir	217
§ 1. — <i>Une convention ayant pour objet un transfert de propriété et portant engagement de transformer ou d'agrandir une maison ou un appartement</i>		
125.	Introduction	218
A. — Transfert de la propriété de l'immeuble à transformer ou à agrandir		
126.	Notion de transfert de propriété	218
127.	La loi s'applique au contrat d'échange	219
128.	Nature de l'immeuble à transformer	219
129.	Nature de l'immeuble après transformation ou agrandissement : « une maison ou un appartement »	219
130.	État de l'immeuble vendu : l'article 1 ^{er} , alinéa 2, s'applique aux bâtiments existants, et non aux bâtiments nouveaux à achever	220
131.	La loi ne s'applique pas aux opérations de transformation ou d'agrandissement, lorsque l'opération ne s'accompagne pas d'un transfert de propriété de l'immeuble à transformer ou à agrandir	220
B. — Engagement de transformer ou d'agrandir l'immeuble		
132.	« Transformation ou agrandissement » – Notion	221
133.	Le transfert de propriété et l'engagement de transformer ou d'agrandir constituent une seule et même convention	222
134.	Hypothèse du découpage artificiel de l'opération en plusieurs contrats (contrat de vente de l'immeuble et contrat portant sur la transformation ou l'agrandissement)	223
C. — Ampleur financière des travaux à réaliser		
135.	Critère financier retenu par le législateur	224
136.	Illustration du critère financier	224
137.	Moment de l'appréciation du critère financier	224
138.	Absence de contrôle dans la détermination du prix de vente et possibilité de fraude	225
139.	Différence de traitement entre la vente d'un immeuble neuf « en cours de construction » et la vente d'un immeuble avec engagement de le transformer ou de l'agrandir ?	225
§ 2. — <i>Application par analogie des quatre autres conditions</i>		
140.	Présentation	226

Numéros		Pages
141.	Conditions d'application complémentaires.	
	<i>a)</i> Une « convention »	226
142.	<i>b)</i> La maison ou l'appartement résultant de la transformation ou de l'agrandissement doit être « destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation »	227
143.	<i>c)</i> Le promoteur doit s'engager à livrer la maison ou l'appartement dans un état futur d'achèvement tel que l'habitabilité normale de l'immeuble soit assurée	228
144.	<i>d)</i> L'acquéreur doit être tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction	229

SECTION III Conventions d'étude

145.	Introduction	230
146.	<i>Ratio legis</i> de la réforme de 1993	231
147.	Conditions auxquelles les conventions d'étude peuvent être exclues du champ d'application de la loi	232
148.	Le recours à la convention d'étude, alternative à l'interdiction de la convention « de réservation » ?	234
149.	Nullité des conventions d'étude ne respectant pas les conditions de l'article 2.	235

CHAPITRE III LE CHAMP D'APPLICATION *RATIONE LOCI*

150.	La loi Breyne s'applique aux immeubles situés en Belgique	236
151.	La loi Breyne ne s'applique pas aux immeubles situés à l'étranger, sauf clause contraire	236
152.	L'application par le juge belge des lois de police d'un pays étranger	238

TITRE III LE RÉGIME DES CONTRATS SOUMIS À LA LOI

INTRODUCTION

153.	Réglementation partielle du contrat de vente sur plan et du contrat de construction	241
154.	Qualification du contrat : application des règles du contrat de vente ou du contrat d'entreprise (L., art. 3)	241
155.	Caractère impératif de la loi Breyne (renvoi)	243

CHAPITRE I INFORMATION DE L'ACQUÉREUR OU DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

SECTION I

Obligation précontractuelle d'information : droit commun et protection du consommateur

§ 1. — *L'obligation d'information du promoteur en droit commun*

156.	Incidence de la qualification du contrat (renvoi)	244
157.	Obligation d'information du promoteur : droit du contrat de vente	245

Numéros	Pages
158. Obligation d'information du promoteur : droit du contrat d'entreprise et du contrat de mandat	246
§ 2. — <i>L'obligation d'information du promoteur dans le Code de droit économique</i>	
A. — Obligation d'information de l'entreprise	
159. Rappel : ni la qualité de « consommateur », ni celle d'« entreprise » ne constituent des conditions d'application de la loi Breyne <i>ratione personae</i> .	246
160. Domaine d'application du Code de droit économique.	
a) Notion de « consommateur » et d'« entreprise »	247
161. b) Notion de « services »	248
162. Obligation générale d'information précontractuelle.	
a) Contenu	251
163. b) Sanction	252
164. Application des dispositions relatives à l'indication des prix ?	252
165. Obligation d'information pour les contrats conclus à distance ou en dehors de l'établissement de l'entreprise	253
166. Fourniture d'un devis au consommateur – Lien avec les conventions d'études visées par la loi Breyne.	255
B. — Pratiques commerciales déloyales	
167. Norme générale de pratique déloyale	256
168. Les pratiques déloyales « trompeuses » : notion de pratique déloyale trompeuse par fourniture d'informations ou par rétention d'informations. . .	256
169. Les pratiques déloyales « trompeuses » : liste noire de pratiques trompeuses .	258
170. Les pratiques déloyales « agressives »	259
§ 3. — <i>L'obligation d'information reposant sur des tiers</i>	
171. L'obligation d'information reposant sur le notaire	259
172. L'obligation d'information reposant sur l'agent immobilier.	261
173. L'obligation d'information reposant sur l'architecte.	261
SECTION II	
Mentions et annexes obligatoires	
§ 1. — <i>Introduction</i>	
174. <i>Ratio legis</i> : le développement du formalisme en droit de la consommation . .	262
175. Le triple dispositif d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage prévu par l'article 7 de la loi Breyne.	264
176. La convention soumise à la loi Breyne devient-elle un contrat solennel ? – Renvoi	265
177. Interprétation stricte de l'article 7 et habilitation donnée au Roi de préciser les conditions minimales d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage.	265
178. Les actes juridiques auxquels s'applique l'article 7 de la loi	265
179. Les sanctions de la violation de l'article 7 de la loi Breyne	267
§ 2. — <i>Mentions obligatoires</i>	
A. — Identité du propriétaire (art. 7, al. 1 ^{er} , a)	
180. Identification du propriétaire du terrain et du propriétaire des constructions.	268
181. Formalités quant à l'identification du propriétaire	269

Numéros		Pages
B. — Date de délivrance et conditions du permis d'urbanisme (art. 7, al. 1 ^{er} , b)		
182.	Notion de permis d'urbanisme	270
183.	Mention de la date et des conditions du permis d'urbanisme, lorsqu'il a été délivré avant la conclusion de la convention	271
184.	Condition suspensive de l'obtention du permis d'urbanisme. <i>a)</i> Principe	272
185.	<i>b)</i> Difficultés pratiques liées à l'application simultanée de l'article 7, alinéa 1 ^{er} , <i>b)</i> , et de l'article 7, alinéa 1 ^{er} , <i>d)</i>	273
186.	<i>c)</i> Délai de la réalisation de la condition	274
187.	<i>d)</i> Preuve de la réalisation de la condition	275
188.	<i>e)</i> Réalisation de la condition	275
C. — Condition suspensive de l'obtention d'un financement (art. 7, al. 1 ^{er} , b <i>bis</i>)		
189.	Principe	277
190.	Modalités de la condition suspensive	277
191.	Obligation de loyauté dans le chef de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage .	279
192.	Réalisation de la condition	281
D. — Description des parties privatives et des parties communes (art. 7, al. 1 ^{er} , c)		
193.	Principe	281
194.	Distinction entre parties privatives et parties communes – Possibilité d'un renvoi à l'acte de base pour la description des parties communes	282
195.	Impossibilité de conclure le contrat sous condition suspensive de la préparation de l'acte de base ?	283
196.	Modification unilatérale par le promoteur de la description des parties communes et privatives en cours de construction. <i>a)</i> Présentation de l'article 3.85, § 2, du Code civil.	283
197.	<i>b)</i> Hypothèse de petits aménagements qui n'emportent pas d'incidence sur l'acte de base.	285
198.	<i>c)</i> Aménagements réalisés dans l'intérêt d'un copropriétaire	286
199.	<i>d)</i> Proposition d'une solution pratique à mettre en place pour la modification des statuts en cours de construction.	286
E. — Prix total, modalités de paiement et révision du prix (art. 7, al. 1 ^{er} , e)		
200.	Principe et <i>ratio legis</i>	288
I. MENTION DU « PRIX TOTAL »		
201.	Le prix « total » doit être mentionné : exigence d'un prix forfaitaire	288
202.	Le prix doit englober « tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale »	290
203.	Conséquences du caractère forfaitaire du prix	290
204.	Augmentation ou diminution du prix en cas de changements ou de suppléments souhaités par l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage.	291
205.	Augmentation du prix en cas de survenance de circonstances imprévisibles. <i>a)</i> Présentation.	292
206.	<i>b)</i> Sujétions imprévues	293
207.	<i>c)</i> Autres événements imprévisibles.	295
208.	Facturation du coût de travaux ou de services complémentaires (par exemple les frais de raccordement, les frais de contrôle, etc.)	296

Numéros	Pages	
209.	Sort des frais d'architecte et de bureau d'études	296
210.	Mention des droits d'enregistrement, de la TVA et des honoraires du notaire.	297
2. MENTION DES MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX (RENOI)		
211.	Mention des modalités de paiement du prix – Renvoi à l'article 10	298
212.	Présentation sommaire des modalités de paiement	298
3. MENTION QUE LE PRIX PEUT ÊTRE RÉVISÉ		
213.	Obligation de mentionner que le prix peut être révisé	299
214.	Les modalités de la révision du prix	300
215.	La formule de révision du prix	301
216.	La formule de révision du prix en présence d'un prix « ferme et non révisable »	302
F. — Aides publiques régionales au logement (art. 7, al. 1 ^{er} , e bis)		
217.	Principe et <i>ratio legis</i>	302
218.	Degré d'information.	302
219.	Moment de la fourniture de l'information	304
220.	Débiteurs de l'obligation d'information.	
	a) Le promoteur immobilier	304
221.	b) Le notaire	304
222.	c) L'architecte	305
G. — Date de début des travaux, délai d'exécution et clause pénale (art. 7, al. 1 ^{er} , f)		
223.	Principe	305
1. DATE DE DÉBUT DES TRAVAUX		
224.	Notion	306
225.	Situation particulière des conventions sous condition suspensive	307
226.	Mention de la date de début des travaux lorsque les travaux sont en cours au jour de la conclusion de la convention	307
227.	Sanction de l'absence de mention de la date de début des travaux	307
2. DÉLAI D'EXÉCUTION OU DE LIVRAISON		
228.	Notion	308
229.	Nullité de la clause fixant un délai « indicatif »	308
3. DOMMAGES ET INTÉRÊTS POUR RETARD D'EXÉCUTION OU DE LIVRAISON		
230.	Notion et <i>ratio legis</i>	309
231.	Nécessité d'une mise en demeure préalable.	310
232.	Nécessité d'une imputabilité du retard au promoteur.	
	a) Principe	312
233.	b) Cause étrangère et force majeure	312
234.	Montant de l'indemnité forfaitaire de retard : le « loyer normal » du bien achevé.	314
235.	Modalités du calcul de l'indemnité.	314
236.	Conséquence de l'absence de clause indemnitaire ou de la fixation d'une indemnité inférieure au « loyer normal » du bien achevé	315
237.	Conclusion (postérieurement à la signature de la convention) d'une transaction modifiant le montant de l'indemnité forfaitaire	315

Numéros	Pages
H. — Mode de réception (art. 7, al. 1 ^{er} , g)	
238.	Principe et renvoi 316
239.	Conséquence de la mention d'un mode de réception non conforme 316
240.	Incidence de la réglementation des clauses abusives 317
I. — Connaissance des données et documents depuis quinze jours (art. 7, al. 1 ^{er} , h)	
241.	Principe 318
242.	Conséquence de l'absence de transmission des données et documents 318
243.	Conséquence de l'absence de la mention de la connaissance des données et documents 319
244.	Le délai de quinze jours n'est pas un droit de rétractation 319
245.	Existence d'un droit de repentir dans certaines conventions soumises à la loi Breyne, lorsqu'elles sont conclues hors établissement ou à distance 320
246.	Lien avec l'article 12 de la loi de Ventôse 322
§ 3. — <i>Annexes obligatoires</i>	
247.	Énumération des annexes – Possibilité d'annexes électroniques 322
A. — Plans et cahier des charges (art. 7, al. 1 ^{er} , d)	
248.	Plans précis 323
249.	Cahier des charges des travaux 326
250.	Notion d'« annexe » 326
251.	Différence de régime selon la nature authentique ou non de la convention – Rôle du notaire 327
B. — Acte de base et règlement de copropriété (art. 7, al. 1 ^{er} , d)	
252.	Principe 327
253.	Notion d'acte de base et de règlement de copropriété 328
254.	Possibilité d'annexer le projet de statuts ? 328
255.	Notion d'« annexe » et différence entre le compromis de vente et l'acte authentique – Renvoi 330
C. — Conditions de base afférentes aux aides publiques et régionales au logement (art. 7, al. 1 ^{er} , e bis)	
256.	Notion 330
257.	Dispense d'annexion à l'acte authentique ? 331
§ 4. — <i>Renforcement du consentement</i>	
258.	Mention en caractères différents et gras du droit d'invoquer la nullité 332
259.	Fonction informative de cette mention 332
260.	Contenu et typographie 332
261.	Sanction applicable à défaut de mention 333
262.	Conventions auxquelles s'applique l'exigence visée à l'article 7, alinéa 2 333

Numéros		Pages
SECTION III		
Clauses prohibées		
263.	Division	334
§ 1. — <i>Clauses prohibées en application de la loi Breyne</i>		
264.	Clause de rachat	334
265.	Clause de réserve de propriété.	335
266.	Clause de dédit. a) Principe : interdiction de la clause de dédit d'un montant supérieur à 5 % du prix dans la promesse unilatérale de vente	336
267.	b) Absence de réglementation de la clause de dédit dans les autres conventions soumises à la loi.	337
268.	Clauses contraires aux mentions énoncées à l'article 7.	339
§ 2. — <i>Clauses prohibées en application du Livre VI du Code de droit économique</i>		
A. — Présentation de la réglementation des clauses abusives		
269.	Champ d'application du Livre VI du Code de droit économique – Renvoi . . .	339
270.	Présentation sommaire de la réglementation relative aux clauses abusives dans les contrats de consommation	340
B. — Liste « noire » des clauses abusives et conventions soumises à la loi Breyne		
271.	La liste « noire » des clauses abusives et les conventions soumises à la loi Breyne. a) Principe.	340
272.	b) Clauses de prise de connaissance et d'acceptation	341
273.	c) Condition potestative	341
274.	d) Clauses relatives à la modification unilatérale du prix, des caractéristiques et des conditions ou du délai d'exécution	341
275.	e) Clauses relatives à la détermination de la conformité de l'ouvrage	342
276.	f) Clauses relatives à l'exception d'inexécution	342
277.	g) Clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité ou de garantie. . . .	343
278.	h) Clauses relatives à la notification des défauts.	343
279.	i) Clauses indemnitaires	344
280.	j) Clauses relatives à la résiliation ou à la résolution.	344
281.	k) Clauses d'arbitrage et d'élection de for.	345

CHAPITRE II
LE PRIX ET SON PAIEMENT

SECTION I
La fixation du prix

282.	Fixation du prix en droit commun de la vente ou du contrat d'entreprise . . .	347
283.	Fixation du prix pour les contrats soumis à la loi Breyne : exigence d'un prix total forfaitaire.	348
284.	Notion de « prix total » : renvoi	348

SECTION II
La révision du prix

285.	Obligation de mentionner que le prix peut être révisé – Renvoi	349
286.	Modalités de la révision du prix et formule de révision – Renvoi	349

Numéros		Pages
SECTION III		
Le paiement du prix		
287.	Modalités de paiement du prix – <i>Ratio legis</i>	350
288.	Modalités de paiement du prix – Présentation	351
289.	Sanctions	351
<i>§ 1. — Jusqu'à la signature de la convention sous signature privée</i>		
290.	Interdiction de tout paiement avant la conclusion de la convention – Principe	351
291.	Notion de « convention »	352
292.	Conséquence : interdiction de la pratique des conventions de réservation rémunérées	352
293.	Notion de « paiement »	353
294.	Indifférence quant au montant du versement et quant à l'identité du destinataire du versement – Renvoi	354
295.	La constitution d'une garantie par l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage auprès d'un tiers ne constitue pas un paiement	354
296.	Une option payante peut-elle précéder la signature d'une convention soumise à la loi Breyne ?	356
<i>§ 2. — Lors de la signature de la convention sous signature privée</i>		
297.	Possibilité de paiement d'un acompte, limité à 5 % du prix	357
298.	Exigence complémentaire de remise d'un bon de commande au jour du paiement de l'acompte ?	358
299.	Situation en présence d'une convention conclue sous condition suspensive	358
300.	Possibilité de versement d'un montant complémentaire à titre de garantie ? – Renvoi	359
301.	Application de l'article 10, alinéa 2, en présence d'une opération qualifiée d'échange ?	360
<i>§ 3. — Lors de la signature de l'acte authentique</i>		
302.	Principe : paiement du prix du terrain et du coût des constructions correspondant au stade de leur avancement au jour de l'acte.	360
303.	Interdiction de tout paiement entre la signature de la convention sous signature privée et l'acte authentique	361
304.	Notion d'« ouvrages exécutés » – Sort des frais d'études (techniques, commerciales et ou financières)	361
305.	Vérification du coût des travaux : attestation d'un architecte	361
306.	Identité de l'architecte – À propos de l'indépendance de l'architecte du promoteur	363
307.	Contrôle de l'adéquation du prix du terrain avec la valeur de celui-ci ? – Rôle et responsabilité du notaire	365
<i>§ 4. — Après la signature de l'acte authentique</i>		
308.	Paiement du prix des travaux en fonction de l'avancement de ceux-ci – Principe	365
309.	Situation en l'absence de passation d'acte authentique (conventions de construction clé-sur-porte ou de promotion).	366
310.	Modalités de l'échelonnement du paiement du solde du prix	366
311.	Absence d'intervention obligatoire d'un architecte pour la vérification des demandes de paiement après la signature de l'acte authentique	367
312.	Obligation d'établissement d'une facture au moment du paiement	368

Numéros		Pages
313.	Application de la réglementation relative aux retenues de paiements en présence d'un entrepreneur présentant des dettes fiscales ou sociales ? . . .	368

SECTION IV

Le défaut de paiement du prix

314.	Le défaut ou le retard de paiement. a) Intérêts de retard.	370
315.	b) Exception d'inexécution et droit de rétention des clés	371
316.	Le défaut ou le retard de paiement justifié par un manquement du promoteur : exception d'inexécution ou compensation invoquée par l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage	372

CHAPITRE III

LE CAUTIONNEMENT ET LA GARANTIE D'ACHÈVEMENT

SECTION I

Présentation générale§ 1. — *La sanction des manquements du promoteur avant l'achèvement*

317.	Manquement du promoteur avant réception : primauté de l'exécution en nature	373
318.	Exceptions à l'exécution en nature	374
319.	Le remplacement du promoteur immobilier en état d'inexécution	375
320.	La responsabilité contractuelle du promoteur (avant réception)	377
321.	Exception d'inexécution	379
322.	Résolution de la convention	379

§ 2. — *Les garanties mises en place par la loi Breyne : présentation*

323.	Raison d'être des garanties voulues par le législateur	381
324.	Présentation sommaire du double système de garantie	382

SECTION II

La notion d'agrément§ 1. — *La réglementation relative à l'agrément des entrepreneurs de travaux*

325.	Préambule – Incidence de la réglementation relative à l'agrément dans le cadre de la loi Breyne	383
326.	Notion d'agrément au sens de la loi du 20 mars 1991	384
327.	Classes et catégories	385
328.	Procédure d'agrément et durée de l'agrément	386

§ 2. — *Questions particulières relatives à l'agrément comme entrepreneur de travaux dans le cadre de la loi Breyne*

329.	Conditions énoncées par l'article 12 de la loi	387
330.	a) Le promoteur doit être un « entrepreneur agréé » – Principe	387
331.	(suite) – À propos des sociétés simples momentanées constituées par un entrepreneur enregistré et par un entrepreneur non-enregistré	388
332.	b) L'agrément doit être appréciée au moment de la conclusion de la convention.	391
333.	c) L'agrément doit être suffisante en fonction de la nature et de l'importance des travaux – Présentation	392
334.	(suite) – 1°) L'agrément dans la catégorie adéquate	392

Numéros	Pages
335. (suite) – 2°) L'agrération dans la classe adéquate	392
336. Le rôle du notaire dans la vérification de l'agrération	394
SECTION III	
Le cautionnement du promoteur agréé	
<i>§ 1. — Montant du cautionnement</i>	
337. Principe	396
338. Notion de « prix du bâtiment »	396
<i>§ 2. — Formes du cautionnement</i>	
339. Formes du cautionnement	397
340. a) Dépôt en numéraire	398
341. b) Dépôt de fonds publics	398
342. c) Cautionnement collectif	398
343. d) Cautionnement global	399
344. Nature du cautionnement et privilège de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage .	400
<i>§ 3. — Moment de la constitution du cautionnement</i>	
345. Délai de trente jours à compter de la convention	400
346. Cas particulier de la convention sous condition suspensive et de la convention de promesse	401
347. Preuve de la transmission de l'attestation	402
<i>§ 4. — Prélèvement du cautionnement</i>	
348. Situations donnant droit à un prélèvement du cautionnement	402
349. a) Retard d'achèvement	402
350. b) Inexécution totale de la convention	403
351. c) Inexécution partielle de la convention	404
352. Situation particulière en présence de retard ou d'inexécution totale ou partielle de la convention portant sur un immeuble collectif	405
353. Modalités du prélèvement du cautionnement	406
<i>§ 5. — Libération du cautionnement</i>	
354. Procédure de libération en deux phases	407
355. Refus de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage de donner mainlevée	408
356. Libération automatique du cautionnement dix ans après la réception provisoire ou quinze après la constitution du cautionnement (loi du 27 juin 2021)	409
SECTION IV	
La garantie d'achèvement du promoteur non agréé	
<i>§ 1. — Nature et caractéristiques de la garantie</i>	
357. Principe	410
358. Organismes habilités à fournir la garantie	411
359. Nature de la garantie : une caution solidaire	412
360. Forme de la garantie : mécanisme de la double garantie (garantie d'achèvement et garantie de remboursement)	413

Numéros	Pages
<i>§ 2. — Montant de la garantie</i>	
361. Garantie « totale » d'achèvement	416
362. Distinction entre inachèvement et défauts ?	417
363. Montant de la garantie d'achèvement en présence d'un immeuble à appartements	418
364. Garantie « totale » de remboursement	418
<i>§ 3. — Moment de la constitution de la garantie</i>	
365. Délais distincts selon la qualification juridique de la convention. <i>a)</i> Principe	419
366. <i>b)</i> Convention qualifiée de vente (sur plan ou en cours de construction)	420
367. <i>c)</i> Convention qualifiée de contrat d'entreprise	420
<i>§ 4. — Appel à la garantie</i>	
A. — Appel à la garantie d'achèvement	
368. Préfinancement des travaux d'achèvement	421
369. Exigence d'une « défaillance » du promoteur	422
370. Modalités éventuellement préalables au paiement par l'établissement garant (conditions de l'acte de cautionnement solidaire)	423
371. Désignation de l'entrepreneur tiers et contrôle de l'exécution des travaux d'achèvement	425
372. Situation particulière concernant les immeubles à appartements	427
373. Nature de l'action récursoire de l'établissement garant en cas de faillite du promoteur	429
B. — Appel à la garantie de remboursement	
374. Principe	429
375. Modalités de l'appel à la garantie	430
<i>§ 5. — Libération de la garantie</i>	
376. Principe : libération lors de la réception provisoire	431
377. Réception avec réserves	432
378. Absence de libération automatique dix ans après la réception provisoire ou quinze après l'engagement de caution	433
SECTION V	
Questions communes au cautionnement et à la garantie d'achèvement	
<i>§ 1. — Conséquence de la (re)vente du bien avant la libération de la garantie</i>	
379. Hypothèse de la revente du bien – Rappel	434
380. Incidence sur le régime du cautionnement ou de la garantie d'achèvement	434
381. Situation particulière en cas de revente par un acquéreur professionnel à un acquéreur profane et en sens inverse en cas de revente par un acquéreur profane à un acquéreur professionnel	435
<i>§ 2. — Sanctions en cas de violation de l'article 12 (renvoi)</i>	
382. Sanctions en cas de violation de l'article 12 – Renvoi	436
383. Devoir de vérification du notaire – Renvoi	436

Numéros		Pages
SECTION VI		
Observations critiques		
384.	La différence dans la nature et dans les montants des deux formules de garantie est-elle justifiée ?	437
385.	Propositions <i>de lege ferenda</i>	440

<p>CHAPITRE IV LE TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ ET DES RISQUES</p>
--

SECTION I		
Transfert de propriété		
386.	Principes	442
387.	<i>Ratio legis</i>	442
§ 1. — <i>Transfert de la propriété du sol et des constructions existantes</i>		
388.	Transfert immédiat de la propriété lors de la convention	443
389.	Application de la règle en présence d'un contrat de construction clé-sur-porte ou de promotion immobilière sans transfert de la propriété du terrain ?	443
390.	Corollaire : interdiction de la clause de réserve de propriété relative au terrain ou aux constructions existantes	444
391.	Exception au transfert immédiat : signature d'une convention sous condition suspensive	444
392.	Situation en présence d'un démembrement du droit de propriété	445
393.	Nécessité de la transcription	446
394.	Prohibition de la clause de rachat – Renvoi	447
§ 2. — <i>Transfert de la propriété des constructions à ériger</i>		
395.	Transfert au fur et à mesure de l'incorporation des matériaux au sol ou à l'immeuble en construction	447
396.	Application de la règle en présence d'un contrat de construction clé-sur-porte ou de promotion immobilière sans transfert de la propriété du terrain ?	448
397.	Corollaire : interdiction de la clause de réserve de propriété relative aux matériaux	450
SECTION II		
Transfert des risques		
398.	Principe : transfert des risques à la réception provisoire	451
399.	Notion de « risques »	452
400.	Conséquence de la survenance d'un risque	454
401.	Sort du contrat	454
402.	Nullité de toute clause contraire	455

<p>CHAPITRE V LA RÉCEPTION DES TRAVAUX</p>
--

SECTION I		
Introduction		
403.	L'agrégation et la réception dans le droit commun	456

Numéros	Pages	
404.	La pratique de la double réception et de la double agréation	456
405.	Consécration par la loi Breyne d'un régime de double réception, indépendamment de la qualification du contrat.	457
406.	Mentions des modalités de la réception dans la convention.	458
407.	Caractère impératif	458
SECTION II		
Dispositions communes à tous les immeubles		
<i>§ 1. — Obligation de procéder à une double réception</i>		
408.	Double réception et délai minimal d'un an entre les réceptions	458
409.	Indépendance de la réception accordée par l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage par rapport à celle accordée par le promoteur à son entrepreneur ou à ses sous-traitants. a) Principe	459
410.	b) Conséquences de l'autonomie des réceptions	460
<i>§ 2. — Effets des réceptions</i>		
411.	Absence de précision dans la loi Breyne – Application du droit commun	462
412.	Effets de la réception provisoire	462
413.	Effets de la réception définitive	465
414.	Autonomie de la volonté des parties dans la détermination des effets des réceptions provisoire et définitive	466
<i>§ 3. — Modalités des réceptions</i>		
415.	Présentation	468
A. — Forme de la réception		
1. PRINCIPE : NÉCESSITÉ D'UN ÉCRIT		
416.	Principe : seul un acte écrit et contradictoire fait preuve de la réception	469
417.	Preuve de l'accord de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage	469
418.	Présence et rôle de l'architecte. a) L'indépendance de l'architecte et l'intervention de l'architecte-conseil (renvoi)	470
419.	b) Rôle de l'architecte (ou de l'architecte-conseil)	471
2. EXCEPTIONS : PRÉSUMPTIONS DE RÉCEPTION		
420.	Pour la réception provisoire uniquement : présomption de réception en cas d'occupation ou d'utilisation du bien	471
421.	Pour la réception provisoire ainsi que pour la réception définitive : présomption de réception en cas d'absence de réponse à la double invitation du promoteur	474
B. — Processus de réception		
422.	Initiative de la demande de réception	475
423.	Nature juridique du procès-verbal de réception	476
424.	Date de la réception	476
425.	Refus de réception – Exigence de notification ?	477
426.	Refus illégitime de réception	478
427.	Réception avec réserves	479
428.	Revente du bien par l'acquéreur sur plan durant le processus de réception – Renvoi	480

Numéros		Pages
429.	Hypothèse du non-respect du processus de réception consécutif à la conclusion d'une convention qui, devant être soumise à la loi Breyne, ne le prévoyait pas . .	480

SECTION III

Dispositions propres aux copropriétés forcées d'immeubles ou groupes d'immeubles

A. — Aspects pratiques de la réception des parties communes

430.	Notion de copropriétés forcées d'immeubles ou groupes d'immeubles.	481
431.	Représentation de l'association des copropriétaires par le syndic : pratique de la réception des parties communes.	482
432.	Présomption de réception provisoire en cas d'utilisation ou d'occupation des parties communes	484

B. — Dispositions légales propres à la réception des parties communes

433.	Impossibilité d'une présomption de réception (provisoire ou définitive) des parties communes en cas d'absence de réponse à la double invitation du promoteur	486
434.	Exigence de faire précéder la réception définitive des parties privatives par la réception définitive des parties communes.	486
435.	Déchéance des droits de vote du promoteur resté propriétaire d'une ou plusieurs unités privatives.	488
436.	Règle particulière en cas d'absence d'un copropriétaire	489

<p>CHAPITRE VI LA RESPONSABILITÉ ET L'ASSURANCE DU PROMOTEUR</p>
--

SECTION I
Principes

437.	Extension de l'application de la responsabilité décennale à toutes les conventions soumises à la loi – Principe et <i>ratio legis</i>	490
438.	Transmission de l'action en responsabilité décennale aux acquéreurs successifs – Renvoi	491
439.	Dans les immeubles collectifs, extension, au profit des acquéreurs ayant acquis « hors loi Breyne », du bénéfice de l'action en responsabilité décennale concernant les désordres affectant les parties communes	492
440.	Nullité de toute clause contraire.	493
441.	Outre la responsabilité décennale, maintien du régime de droit commun de la garantie ou de la responsabilité du promoteur – Incidence de la qualification contractuelle.	493
442.	Information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage sur l'existence de l'action en responsabilité décennale, en garantie des vices cachés ou en responsabilité contractuelle de droit commun – Renvoi	494
443.	Titulaire du droit d'action dans les immeubles collectifs.	494
444.	Incidence sur l'action en responsabilité de la dissolution ou de la mise en liquidation de la société du promoteur après la réception.	497

SECTION II

La responsabilité du promoteur après la réception

445.	Distinction entre responsabilité avant et après réception	500
446.	Énumération des sources de l'action en garantie ou en responsabilité.	501

Numéros	Pages	
<i>§ 1. — La responsabilité décennale</i>		
A. — Conditions de la responsabilité décennale		
447.	Existence d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat de vente sur plan – Renvoi.	502
448.	Notion d'« édifices » et de « gros ouvrages »	502
449.	Précision à propos de la notion de « vice grave »	503
450.	Les problèmes d'infiltrations, d'étanchéité ou d'humidité constituent-ils nécessairement un vice « grave » ? – À propos du vice portant atteinte à la stabilité « à plus ou moins long terme »	505
451.	Nature du vice susceptible d'engager la responsabilité décennale : absence d'incidence du caractère apparent ou caché du vice	506
452.	Responsabilité pour faute présumée du promoteur (obligation de résultat du promoteur)	507
B. — Objet de l'action en responsabilité décennale		
453.	Objet de l'action en responsabilité décennale – La réparation du dommage.	508
C. — Caractère d'ordre public de la responsabilité décennale		
454.	Principe	509
455.	Illicéité des clauses d'exonération de la responsabilité décennale	509
D. — Délai endéans lequel l'action doit être initiée		
456.	Délai préfix spécial de dix ans à compter de l'agrégation	510
457.	« Interruption » du délai préfix en cas de réalisation de travaux de réfection ? – Renvoi.	511
458.	Effet de l'écoulement du délai décennal dans les chaînes de contrats	512
E. — Transmission de l'action		
459.	Transmission aux acquéreurs successifs de l'action en responsabilité décennale à l'encontre du promoteur – Renvoi.	512
460.	Transmission aux acquéreurs successifs de l'action en responsabilité décennale détenue par le promoteur à l'encontre de l'entrepreneur – Incidence de la qualification.	513
461.	a) Situation en présence d'une promotion-vente	513
462.	b) Situation en présence d'une promotion-construction (ou d'une « promotion-organisation »)	516
<i>§ 2. — La garantie ou la responsabilité résultant du droit commun</i>		
463.	Introduction	518
464.	Notion de « garantie » ou de « responsabilité »	519
A. — La garantie des vices cachés du promoteur-vendeur		
1. NOTION		
465.	Objet de la garantie des vices cachés (ou « rédhibitoires ») – Articulation avec la responsabilité décennale	520
466.	Distinction avec l'obligation de délivrance conforme	521
2. CONDITIONS DE FOND DE LA GARANTIE DES VICES CACHÉS		
467.	Existence d'un vice	521
468.	Caractère caché du vice	523
469.	Caractère grave du vice	523

Numéros	Pages
470. Caractère antérieur du vice	524
3. CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION	
471. Exigence d'agir à bref délai – Principe	525
472. Nature du bref délai – Principe	525
473. Point de départ du bref délai	526
474. Durée du bref délai	527
475. Délai de prescription et bref délai	528
4. AMÉNAGEMENTS CONVENTIONNELS	
476. Clauses extensives de garantie	529
477. Clauses restrictives de garantie – Limites résultant de la qualité de promoteur et, le cas échéant, de la qualité de consommateur	529
5. EFFETS ET SANCTIONS	
478. Option : action rédhitoire ou action estimatoire	531
479. Dommages et intérêts	532
B. — La responsabilité pour vices cachés véniels du promoteur-constructeur	
1. NOTION	
480. Responsabilité contractuelle de droit commun	534
481. Extension du régime de la responsabilité pour vices cachés à toute convention relevant du champ d'application de la loi Breyne (hors contrat de vente)	534
2. CONDITIONS DE FOND	
482. Existence d'un vice et d'un lien de causalité	535
483. Caractère caché du vice	537
484. Caractère caché du vice – Situation des sous-acquéreurs : exceptions soulevées par le promoteur	538
485. Responsabilité à base de faute – Obligation de résultat du promoteur (renvoi)	539
486. Pluralité de responsables – La responsabilité contractuelle <i>in solidum</i> dans les opérations soumises à la loi Breyne	540
3. CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION	
487. Exigence d'agir dans un délai « utile » – Principe	542
488. Point de départ du délai utile en cas de recours du promoteur contre son fournisseur ou son sous-traitant	544
489. Délai de prescription de dix ans	545
4. AMÉNAGEMENTS CONVENTIONNELS	
490. Clause d'exonération de la responsabilité pour vices cachés véniels – Principe	545
491. La clause extensive de responsabilité : la clause de garantie de « parfait fonctionnement » ou de « parfait achèvement »	547
5. EFFETS ET SANCTIONS	
492. Objet de l'action : réparation en nature ou par équivalent	548
SECTION III	
L'assurance de la responsabilité du promoteur	
493. Les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019 – Préambule	549
A. — Loi du 31 mai 2017 : obligation d'assurance de la responsabilité décennale du promoteur ?	
494. Personnes tenues à l'obligation d'assurance de la responsabilité décennale	550

Numéros	Pages
495. Exclusion du promoteur « non entrepreneur » de l'obligation d'assurance de la responsabilité décennale	551
496. Le promoteur « entrepreneur » a l'obligation d'assurer sa responsabilité décennale	552
497. Formules de police d'assurance	552
498. Étendue de la couverture	552
499. Durée de la couverture	554
500. Plafond et exclusions	555
501. Preuve de l'assurance	557
502. Transfert de l'attestation d'assurance en cas de cession de l'habitation – Rôle et responsabilité du notaire	557
503. Défaut d'assurance ou absence de transfert de l'attestation d'assurance : conséquences sur la validité ou l'exécution de la vente	558
504. Entrée en vigueur de l'obligation d'assurance – Situation particulière des opérations soumises à la loi Breyne	559
B. — Loi du 9 mai 2019 : obligation d'assurance de la responsabilité civile professionnelle du promoteur ?	
505. Objet de la loi du 9 mai 2019	560
506. Exclusion des promoteurs immobiliers du champ d'application de la loi	560

TITRE IV
LES SANCTIONS

SECTION I
Sanctions civiles

§ 1. — *Présentation*

507. Principe	563
508. Sanctions prévues par d'autres réglementations	564

§ 2. — *La sanction générale prévue à l'article 13, alinéa 1^{er}*

A. — Principe : nullité de la seule clause contraire à la loi

509. Énumération des clauses frappées de nullité	565
510. Notion de clause « réputée non écrite »	567
511. Nullité de la seule clause, et non de la convention dans son ensemble	568

B. — Régime de la nullité

512. Nullité relative	568
513. Délai	570
514. Confirmation de la clause nulle	571

§ 3. — *La sanction spécifique prévue à l'article 13, alinéas 2 et 3*

A. — Principe : nullité de la clause ou de la convention

515. Énumération des clauses frappées de nullité	573
516. Nullité de la clause ou de la convention : choix de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage	574

Numéros	Pages	
517.	Possibilité de « refaire » la convention ou la clause affectée d'une cause de nullité pour violation de la loi ? – Renvoi	575
518.	Exercice abusif du droit d'invoquer la nullité de la convention dans son ensemble ?	576
B. — Régime de la nullité		
1. DÉLAIS		
519.	Action à initier avant la passation de l'acte authentique ou avant la réception provisoire – Présentation.	578
520.	Situation en présence d'une vente sur plan	578
521.	Situation en présence d'un contrat d'entreprise ou d'une convention de services de promotion immobilière	579
522.	Maintien des autres sanctions	580
2. RENONCIATION À LA NULLITÉ		
523.	Dérogation au droit commun : pas de renonciation possible avant la passation de l'acte authentique ou la réception provisoire	580
524.	« Réfection » de l'acte nul avant la passation de l'acte authentique ou avant la réception provisoire ?	582
525.	« Réfection » de l'acte nul : conséquences fiscales	584
526.	Renonciation à la protection légale lors de la signature de l'acte authentique ? – Renvoi	585
3. RÔLE DU NOTAIRE		
527.	Rôle et responsabilité du notaire : présentation	585
528.	Responsabilité du notaire	586
529.	Possibilité pour l'acquéreur, informé par son notaire, de renoncer à la nullité et de passer un acte authentique contraire à la loi Breyne ? a) Position de la question	587
530.	b) Thèse majoritaire.	588
531.	c) Thèse minoritaire.	588
532.	d) Appréciation	589
533.	Attitude du notaire à préconiser, notamment en l'absence de garantie d'achèvement : réfection libre et consciente de la convention sous signature privée préalablement à l'authentification	590
534.	Quid lorsque l'immeuble vendu sur plan ou en cours de construction est achevé lors de l'acte authentique ? – Renvoi.	591
4. EFFETS LA NULLITÉ		
535.	Caractère rétroactif	592
536.	Effet de l'annulation en présence d'un groupe de contrats (avec un <i>negotium</i> unique).	594
537.	Indemnisation complémentaire à l'annulation.	595
SECTION II		
Sanctions pénales		
§ 1. — Sanction pénale propre à la loi Breyne		
538.	Sanction pénale en cas de violation de l'article 10 de la loi – Renvoi	597
539.	Intervenants concernés par la sanction pénale.	598
540.	Caractère autonome de la sanction pénale.	599
541.	Conséquences du caractère pénal de la violation de l'article 10 : responsabilité personnelle des administrateurs en cas de faillite.	599

Numéros		Pages
	§ 2. — <i>Sanctions pénales relevant d'autres réglementations</i>	
542.	Présentation	600
543.	Sanctions pénales résultant du droit économique	600
544.	Sanctions pénales résultant du droit de l'urbanisme et de l'environnement ..	601

TITRE V PROPOSITIONS DE CLAUSES
--

545.	Présentation	603
------	--------------------	-----

SECTION I

La loi Breyne s'applique à la convention

546.	Clause de soumission à la loi Breyne (lorsque les conditions d'application sont réunies)	603
547.	Mention de la connaissance des données et documents	604

SECTION II

La loi Breyne ne s'applique pas à la convention

548.	Présentation	604
549.	Le vendeur ne s'engage pas à mettre à disposition de l'acquéreur, au terme de l'opération, un immeuble achevé.	604
550.	L'acquéreur n'est pas tenu d'effectuer des versements avant l'achèvement. ..	605
551.	L'immeuble est achevé lors de la signature de la convention	606

	Bibliographie	609
--	----------------------------	-----