

LES CONSOMMATEURS-BATISSEURS DOIVENT ETRE MIEUX PROTEGES

CRIOC

Centre de Recherche et d'Information
des Organisations de Consommateurs



Fondation d'utilité publique

Boulevard Paepsem 20 – 1070 Bruxelles

www.crioc.be

Rue du Lombard 76 - 1000 Bruxelles

www.snp-aes.be

I. Contexte

La loi du 9 juillet 1971, mieux connue sous le nom de "Loi Breyne", régleme la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction. Elle a été adoptée par le législateur soucieux de protéger efficacement les consommateurs qui, s'étant déjà acquittés d'importants montants, assistent à l'abandon du chantier en cours, la faillite de l'entrepreneur voire à l'exécution erronée ou insatisfaisante des travaux.

En 1993, la loi Breyne a subi une première modification.

Aujourd'hui, soit quinze ans plus tard, il semble que cette loi ne remplisse pas, ou plus, ses objectifs de protection du consommateur-candidat bâtisseur. Ce constat est très préoccupant quand on sait qu'il n'est pas rare que l'épargne de toute une vie soit investie dans un logement ! Il y a un an, 5 députés PS, SPA-spirit et Ecolo déposaient une proposition de loi visant à initier une vaste réforme de la loi sur la construction d'habitations¹. Bien qu'il reste nécessaire de réaliser un important travail de consultation des milieux intéressés, cette proposition cible bon nombre des problèmes propres à ce secteur et avance des solutions qui méritent intérêt.

A l'aube de l'ouverture du salon Batibouw 2008, le Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires (SNP) et le Centre de Recherche et d'Information des Organisations de Consommateurs (CRIOC) veulent attirer l'attention du candidat bâtisseur et susciter sa vigilance par rapport à plusieurs éléments problématiques voire sensibles en matière de construction.

Ils s'attachent, en un premier temps, à lister les problèmes les plus récurrents.

Suite à cela, ils formulent quelques conseils de base à l'adresse des consommateurs candidats-bâtisseurs et terminent cet exercice en proposant 10 améliorations législatives aux pouvoirs publics.

¹ Proposition de loi protégeant le consommateur dans le secteur de la construction résidentielle, 27 février 2007, Doc. Parl 51K2942, <http://www.lachambre.be/kvcr/showpage.cfm?section=/flwb&language=fr&rightmenu=right&cfm=/site/wwwcfm/flwb/flwb.cfm?lang=F&legislat=51&dossierID=2942>

II. Problèmes constatés

Le CRIOC et le SNP listent une série de comportements tendancieux, voire illégaux qui sont adoptés par certains professionnels du secteur de la construction.

LE CONTOURNEMENT DE LA LOI BREYNE

De nombreux entrepreneurs/promoteurs tentent de contourner la loi Breyne par le biais de toutes sortes de constructions juridiques comme la division des contrats. Ces constructions juridiques sont souvent démantelées par la jurisprudence et réintroduites dans le champ d'application de la loi. Toutefois, le consommateur - maître d'œuvre dupé devra, pour obtenir gain de cause, entamer une procédure au coût réhibitore, qui aura comme conséquence l'arrêt des travaux et des années d'attente avant la finalisation d'une construction définitive.

Dans d'autres cas, le champ d'application de la loi Breyne étant limité, la loi n'est pas d'application :

- La vente d'un immeuble à l'état de « gros-œuvre-fermé » ou « casco » où la finition sera effectuée par l'acheteur. La condition de destination au logement prévue à l'article 1 § 1 de la loi est éludée dans le contrat, ce qui « permet » au vendeur et/ou promoteur, de ne pas se conformer à la loi.
- La promesse du vendeur qui stipule dans le compromis de vente que l'acheteur ne devra payer qu'après achèvement des travaux. A nouveau, cette clause lui permet d'éviter l'application de la loi Breyne dont l'article 1 §1 prévoit un paiement obligatoire avant l'achèvement. Mais en pratique, il réclame lors de la signature, un paiement comptant « au noir » et oblige donc l'acheteur à prendre le risque de perdre ce montant.
- Les vendeurs qui, contrairement aux objectifs de la loi Breyne, font signer à l'acheteur une promesse de vente unilatérale, c'est-à-dire qui n'engage que ce dernier. Si le vendeur fait faillite ou s'il n'achève pas à temps ni correctement les travaux, l'acheteur se retrouve alors dos au mur et sans issue de secours !
- La vente couplée qui est une autre technique utilisée par certains vendeurs pour lier l'acheteur potentiel. Ce dernier est alors contraint de construire et n'a pas le choix ni de l'entrepreneur, ni de l'architecte, . . .

Dans tous ces cas de figure pour le moins fréquents en pratique, le consommateur – candidat – bâtisseur, ne bénéficie pas de la protection de la loi Breyne.

LA GARANTIE

La garantie prévue par la loi est non seulement insuffisante, mais elle est aussi libérée trop rapidement, du moins pour les entrepreneurs non-enregistrés (dont les promoteurs). La loi opère en effet une distinction entre entrepreneurs enregistrés et non-enregistrés. Ces derniers doivent constituer une garantie plus importante, qui sera libérée entièrement au moment de la réception provisoire des parties privatives (appartements), alors qu'à ce moment, dans la majorité des cas, les parties communes ne sont pas encore achevées.

DELAIS DE PAIEMENT DE FACTURES

Il arrive aussi régulièrement que le maître d'œuvre soit contractuellement obligé de payer le solde de la facture au moment de la réception provisoire de sorte qu'il n'a plus aucun moyen de pression pour encourager à la finition des parties communes : couloirs, escaliers, aménagements extérieurs, qui restent finalement souvent inachevés.

Tous les détails ne sont pas abordés lors de la conclusion du contrat (ex : nombre de prises électriques). Dans le meilleur des cas, on parle dans le cahier des charges, d'un standard ou parfois moins, mais nombre de suppléments sont ajoutés si le maître d'œuvre désire des « extra », parfois même sans être conscient du fait que ceux-ci ne sont pas couverts par l'offre initiale.

DES EXEMPLES

- Le "black "ne construit pas bien: <http://www.arnaques.be/page.php?ID=3148&crioc=0&page=>
- Le clé sur porte sans garantie: <http://www.arnaques.be/page.php?ID=3147&crioc=0&page=>

III. Conseils aux consommateurs

1. Ne signez jamais sans avoir lu l'entièreté du contrat proposé.
2. Veillez à ce que le cahier des charges soit le plus détaillé possible.
3. Veillez à ce que l'application de la Loi Breyne soit expressément prévue dans le contrat.
4. N'acceptez jamais d'effectuer un paiement comptant au noir.
5. En cas de doute, n'hésitez pas à demander conseil auprès d'un architecte extérieur au contrat.
6. Conformément à la loi Breyne et quoique dise le contrat, ne payez jamais des montants qui dépassent la valeur des travaux déjà exécutés au moment du paiement.
7. Ne payez jamais le solde tant qu'il n'y a pas eu réception définitive des travaux.

IV. Recommandations aux pouvoirs publics

Le consommateur le mieux averti restera néanmoins la partie contractante faible dans toute convention conclue avec un professionnel du secteur de la construction.

Dès lors, le CRIOC et le SNP plaident pour une révision en profondeur de la Loi Breyne et adressent aux autorités 10 propositions concrètes de modifications législatives :

1. La détermination d'un champ d'application plus clair et plus étendu de la Loi Breyne afin d'éviter au maximum les constructions juridiques visant à détourner son application.
2. Un contrôle plus strict du respect de la loi devrait être assuré par le notaire. Le notaire devrait, lors de toute vente par un entrepreneur ou promoteur d'un bien non-achevé, mieux informer le consommateur de l'existence et du contenu de la loi Breyne.
3. L'appel obligatoire à un architecte conseil indépendant travaillant pour compte du maître d'œuvre.
4. L'interdiction de la vente couplée.

5. Un régime de garantie bancaire uniforme pour tous les entrepreneurs qu'ils soient enregistrés ou non, d'un montant suffisant et qui ne soit pas libérée trop tôt (jamais avant la réception provisoire des parties communes d'un immeuble à appartements).
6. La fixation d'un délai d'exécution clair et l'obtention en faveur du consommateur bâtisseur d'indemnités de retard, sans nécessité de mise en demeure préalable par recommandée.
7. L'instauration d'un prix « tout compris ».
8. La réception provisoire des parties privatives après la réception provisoire des parties communes.
9. L'application d'amendes administratives ou l'extension des sanctions pénales à charge des professionnels qui organisent et participent au contournement de la loi Breyne.
10. La promotion des règlements extrajudiciaires plus rapides et moins coûteux en matière de litiges de construction.

Editeur responsable

Marc Vandercammen

CRIOC

Fondation d'utilité publique

Boulevard Paepsem 20

1070 Bruxelles

Tel. 02 547 06 11 – Fax 02 547 06 01

www.crioc.be

NE 417541646

Edition 2008

Référence catalogue: 511-08

D-2008 –2492-20

© CRIOC Reproduction autorisée moyennant accord préalable de l'éditeur et mention de la source.