

Financiering en commercialisatie van bouwprojecten onder de Wet-Breyne: capita selecta

Voorovereenkomsten, verplichte vermeldingen en studiekosten

Benoît Kohl
Advocaat te Brussel bij Stibbe
Lector ULg

Rony Vermeersch
Advocaat te Brussel bij Stibbe

I. Inleiding

1. Op zoek naar pre-commercialisatiemogelijkheden. In België is het niet mogelijk, zodra beide partijen het over de prijs en over het goed eens zijn, de kandidaat-koper te binden met een "voorovereenkomst" om een woning (huis of appartement) op plan te kopen, zonder hierbij tegelijkertijd de Woningbouwwet, oftewel de Wet-Breyne¹, te moeten naleven: een dergelijke

voorovereenkomst zal onder de toepassing van de Woningbouwwet vallen.² Eenzijdige aankoop-/verkoopbeloften (bv. aankoopoptie, waarbij de koper belooft te zullen kopen en dus tot aankoop kan worden verplicht) moeten dezelfde inlichtingen en bijlagen bevatten als de overeenkomst zelf.³

Voor de verkoper of de aannemer is het ook verboden om een betaling (onder welke vorm ook) te eisen of aanvaarden voordat de overeenkomst, opgesteld conform de bepalingen van de wet, is aangegaan.⁴

Voorname regels brengen moeilijkheden met zich mee op het vlak van de onderhandeling, de financiering ofwel de

¹ Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (B.S. 11 september 1971), als gewijzigd door de Wet van 3 mei 1993 (B.S. 19 juni 1993). Zie o.a.: K. VANHOVE, "De Woningbouwwet", in *Comm.Bijz.Ov.*, 2007, losbl.; J.M. CHANDELLE, *La loi Breyne (loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire) - après la réforme de 1993*, Coll. Répertoire Notarial, T. VII, Boek VI, Brussel, Larcier, 1996; D. PATART, "Questions d'actualité en matière de loi Breyne", *R.G.E.N.* 2001, 294 e.v.; M. DEVROEY, *De wet Breyne*, herz. uitgave, Lokeren, Konstruktieve Publicaties, 2000; A. VERBEKE en K. VANHOVE, *De Wet Breyne Sans Gêne*, Brussel, Larcier, 2003; H. DE DECKER, "Nieuwe accenten bij de Wet Breyne", in L. WEYTS, A. VERBEKE, E. GOOVAERTS en C. CASTELEIN (ed.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2004, 79 e.v.; J.L. JEGHERS, "La loi Breyne dans tous ses états : le conseil et l'information du consommateur", in *La protection du consommateur*, Luik, ed. Jeune Barreau de Liège, 2006, p. 156 e.v.; L. ROUSSEAU, *La loi Breyne*, Diegem, Kluwer, 2005; L. ROUSSEAU, "La loi Breyne. Quelques éclairages jurisprudentiels", in I. DURANT (coord.), *La vente, un contrat usuel très réglementé*, coll. Commission Université Palais, vol. 90, Brussel, Larcier, 2006, p. 7 e.v.; B. KOHL, "Woningbouwwet. Rechtspraakroniek 2000-2006", in K. DEKETELAERE en A. VERBEKE, *Jaarboek Bouwrecht 2005-2006*, Brugge, die Keure, 2006, 153 e.v.; S. MAËS, "Wet Breyne. Knelpunten bij de toepassing", *NjW* 2008, 50.

² Dit geldt zodra de koper verplicht is om vóór de voltooiing van het gebouw één of meerdere betalingen te verrichten. Vindt er geen betaling plaats vóór de voltooiing (oplevering) van de woning, en financiert de promotor de werken dus zelf, dan zal de Wet-Breyne niet van toepassing zijn. Met de afwezigheid van betaling wordt gelijkgesteld het geval waarin door de koper een waarborg wordt gesteld tot zekerheid van de naleving van zijn verplichtingen.

³ Het blijft mogelijk met een kandidaat-koper een zogenoemd "voorkeurcontract" ("*pacte de préférence*") te sluiten. Een voorkeurcontract is een overeenkomst waarbij een partij zich ertoe verbindt om, wanneer zij besluit (zonder daartoe verplicht te zijn) een bepaalde overeenkomst te sluiten (bv. de verkoop of aankoop van een woning), onder de afgesproken voorwaarden voorrang te geven aan de andere partij, die aldus een "*right of first refusal*" verkrijgt. Een zuivere voorkeurovereenkomst valt niet onder de toepassing van de Wet-Breyne als er geen sprake is van een "overeenkomst tot eigendomsovergang" (zie o.a. over het voorkeurcontract M. VANWIJCK-ALEXANDRE en S. BAR, "La pacte de préférence ou le droit de conclure par priorité", in M. VANWIJCK-ALEXANDRE en P. WÉRY (eds), *Le processus de formation du contrat*, Brussel, Larcier, 2004, 133 e.v.).

⁴ Art. 10, al. 1 Woningbouwwet.

commercialisering van projecten die onder de toepassing van de Woningbouwwet vallen. Onder andere rijzen dan ook de vragen (i) onder welke voorwaarden het mogelijk zou kunnen zijn om een onderhandse verkoopovereenkomst (die onder de Wet-Breyne valt) te sluiten indien sommige documenten nog niet voorhanden zijn (meer in het bijzonder de basisakte, het reglement van mede-eigendom en/of de bouwvergunning) en (ii) of het mogelijk is om bij een verkoop op plan van appartementen of huizen de studiekosten afzonderlijk, dan wel reeds vóór het begin van de eigenlijke bouwwerken aan de koper aan te rekenen. In deze studie wordt getracht deze twee vragen met een op de praktijk gerichte aanpak te behandelen.

II. De basisakte, het reglement van mede-eigendom en de bouwvergunning als bijlagen bij de overeenkomst

3. De basisakte en het reglement van mede-eigendom. Artikel 7 d Woningbouwwet bepaalt dat er bij aankoop van een woning onder meer een afschrift van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom (met inbegrip van de reeds aangebrachte wijzigingen en verbeteringen; de basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen samen de statuten van het gebouw) moet worden gevoegd. Deze regel geldt zowel voor de authentieke akte als voor de onderhandse verkoopovereenkomst. Volgens artikel 7, lid 1 Woningbouwwet is deze regel eveneens van toepassing op de eenzijdige contractbelofte.⁵

De schending van artikel 7 d, namelijk het niet opnemen van de vereiste bijlagen bij de onderhandse verkoopovereenkomst, heeft de nietigheid van de hele overeenkomst tot gevolg (art. 13, lid 2 Woningbouwwet). Deze nietigheidsvordering is evenwel beperkt in de tijd: de nietigheid kan niet meer worden gevorderd na het verlijden van de authentieke akte. Door het verlijden van de authentieke akte wordt de afwezigheid van deze verplichte bijlagen bij de onderhandse verkoopovereenkomst dus eens en voorgoed gedekt.

4. Overeenkomst onder opschortende voorwaarde van de opmaak van de statuten. De statuten van het gebouw dienen bijgevolg altijd bij de onderhandse verkoopovereenkomst te worden gevoegd. Hiertoe dienen zij dus *a fortiori* ook te bestaan. Hetzelfde geldt andermaal wanneer een eenzijdige aankoopbelofte wordt afgesloten.

Hieruit volgt tevens dat het onder de Wet-Breyne niet mogelijk is om een onderhandse verkoopovereenkomst te sluiten onder opschortende voorwaarde van de opmaak van de statuten van het gebouw. Minstens is in dergelijke gevallen het risico reëel dat een koper zich ingevolge de afwezigheid van deze bijlage op elk ogenblik vóór het verlijden van de authentieke akte kosteloos zal kunnen onttrekken aan de overeenkomst door de nietigheid ervan in te roepen. Omgekeerd betekent dit

voor de promotor en zijn financiers dat de gesloten overeenkomst precair is en dat er geen zekerheid bestaat dat de overeenkomst door de koper ook zal worden benaarstigd.

5. De bouwvergunning. De bouwvergunning, alsook de voorwaarden waaronder deze werd verleend, dienen daarentegen enkel te worden toegevoegd indien de bouwvergunning reeds werd afgeleverd. Is dit niet het geval, dan dient de overeenkomst te worden gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning.⁶

Opgemerkt moet worden dat, ook al is een overeenkomst gesloten onder opschortende voorwaarde van bijvoorbeeld het verkrijgen van een bouwvergunning, artikel 10 Woningbouwwet niet verbiedt dat de koper reeds onmiddellijk bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst een voorschot zou betalen van maximum 5 %. De verkoper of de aannemer begaat aldus geen schending van artikel 10 van de wet (volgens hetwelk, indien bij het sluiten van de overeenkomst een voorschot of handgeld wordt betaald, het bedrag ervan niet mag hoger zijn dan 5 %).⁷

⁶ Deze mogelijkheid bestond niet onder de toepassing van de Wet-Breyne vóór haar wijziging van 1993: de koper had de mogelijkheid om de nietigheid van de overeenkomst in te roepen wanneer die overeenkomst vóór de verwerving van de stedenbouwkundige vergunning tot stand gekomen was (zie bv. Brussel 12 januari 1977, *T. Aann.* 1977, 319, noot P. RIGAUX). Sommigen betreuren dat de wetgever geen duur heeft vastgesteld voor de periode van verwezenlijking van de voorwaarde; het zou kunnen dat de koper, die misschien een voorschot van 5 % heeft betaald, tot in het oneindige verbonden zou blijven als de voorwaarde niet kan worden verwezenlijkt (zie J.L. JEGHERS, "Objectifs et esprit de la réforme. Examen des nouvelles mesures. Rôle du notaire. Droit transitoire", in M. GRÉGOIRE en P. VAN DEN EYNDE (coord.), *La réforme de la loi Breyne. La loi du 3 mai 1993*, coll. Patrimoine, vol. XVI, Brussel en Louvain-la-Neuve, Bruylant en Academia, 1994, 48-49). In een wetsvoorstel van 27 februari 2007 (*Parl. St.* 2006-07, nr. 2942/001) werd voorgesteld om terug te keren naar het systeem dat bestond vóór de wetswijziging van 1993: het voorgestelde nieuwe art. 7 van de wet zou dan als volgt hebben geluid: elke overeenkomst moet de volgende vermeldingen en/of bijlagen bevatten: "(...) b) de datum van de uitgifte van de stedenbouwkundige vergunning en de voorwaarden en lasten van de vergunning". Het wetsvoorstel schafte aldus de mogelijkheid af om de overeenkomst te sluiten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. O.i. zou een dergelijke regeling een stap terug hebben betekend, en een zware domper hebben geplaatst op de ontwikkeling van nieuwe projecten. Dit wetsvoorstel is inmiddels komen te vervallen ingevolge de ontbinding van de Kamers in mei 2007.

⁷ Zie S. DE COSTER, "Wijzigingen aan de Wet Breyne door de Wet van 3 mei 1993", *R.W.* 1993-94, 1014: "Gelet op de bewoordingen van het eerste lid van artikel 10 van de wet Breyne lijkt dit dan weer in te houden dat de inlassing van een dergelijke opschortende voorwaarde in de woningbouw-overeenkomst niet impliceert dat een verkoper of aannemer die bij het sluiten van de overeenkomst een voorschot of handgeld van maximaal 5 % van de totale prijs aanvaardt, een schending van dit artikel 10 begaat (...)". Deze auteur stelt echter de vraag of een dergelijke betaling vooraleer de opschortende voorwaarde vervuld is, burgerrechtelijk door de beugel kan (zie ook op die punt M. DEVROEY, *De Wet Breyne*, herz. uitg., Lokeren, Konstruktieve Publ., 2000, 81).

⁵ Voor een commentaar van de verplichte vermeldingen en bijlagen, zie o.a. M. DEVROEY, *De Wet Breyne*, herz. uitg., Lokeren, Konstruktieve Publ., 2000, 49-71; A. VERBEKE en K. VANHOVE, *De Wet Breyne Sans Gêne*, Brussel, Larcier, 2003, 28-31.

In tegenstelling tot de statuten van het gebouw is het onder de Wet-Breyne dus wel mogelijk om een geldige verkoopovereenkomst met een koper te sluiten op het ogenblik dat nog geen bouwvergunning voorligt.

6. Opstellen van de statuten zonder bouwvergunning. Hierop rijst dan meteen ook de vraag of het wel mogelijk is om zonder bouwvergunning de statuten van het gebouw op te stellen.

Artikel 577-4 B.W. schrijft voor welke bepalingen en bijlagen de statuten van een gebouw moeten bevatten. Hiertoe behoort niet de bouwvergunning. Hoewel het gebruikelijk is dat de notaris de vergunde plannen van het gebouw aan de statuten van het gebouw hecht⁸, schrijft de wet dit o.i. echter niet voor, en is het dus mogelijk om, bijvoorbeeld wanneer de bouwvergunning enkel reeds is aangevraagd, alvast de statuten van het gebouw op te maken.

Een en ander lijkt logisch, aangezien de bepaling van de Wet-Breyne krachtens welke het is toegelaten om een verkoopovereenkomst te sluiten onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een bouwvergunning⁹, anders gewoon onmogelijk zou zijn en dode letter zou blijven.¹⁰

Wel dienen de statuten de beschrijving te bevatten "van het onroerend geheel, van de privative en de gemeenschappelijke gedeelten en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat deel is verbonden." Hoewel de wet ook dit niet voorschrijft, komt het ons voor dat aan deze verplichting slechts kan worden voldaan indien concrete plannen voorliggen die in detail het op te richten complex beschrijven.

Wellicht betekent dit dat voor de opmaak van de statuten weliswaar geen bouwvergunning moet voorliggen, maar wel de plannen op het niveau van de bouwaanvraag die moeten toelaten om een en ander te vertalen in de bepalingen van de statuten.

⁸ Zie de voorbeelden van statuten, bv. door H. CASMAN, "Appartementsmedeïgendom. De statuten van het gebouw", in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWEY, *De gedwongen medeïgendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 60 e.v.; L. ROUSSEAU en P. VAN DEN EYNDE, "La rédaction et l'adaptation des statuts : commentaires des formules", in N. VERHEYDEN-JEANMART (ed.), *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. Cinq ans d'application de la loi du 30 juin 1994*, Louvain, coll. Fac. Droit Louvain, 2001, 40 e.v.

⁹ Zie art. 7 b Woningbouwwet.

¹⁰ In de praktijk zal de basisakte na het verkrijgen van de bouwvergunning worden getekend. Hoe is het dan mogelijk om de verplichting van de bijvoeging van de basisakte te volgen als de overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de bouwvergunning? De wetgever heeft dit probleem niet gezien. De informatieplicht t.a.v. de koper lijkt ons vervuld als het ontwerp van basisakte aan de onderhandse overeenkomst wordt aangehecht (zie L. ROUSSEAU en P. VAN DEN EYNDE, "Comment assurer le respect de la loi ? Cas pratiques. Présentation de formules", in *La réforme de la loi Breyne. La loi du 3 mai 1993*, coll. Patrimoine, vol. XVI, Brussel en Louvain-la-Neuve, Bruylant en Academia, 1994, 95).

7. Commercialisatiemogelijkheden zonder definitieve plannen. De studieovereenkomsten. Aansluitend bij wat voorafgaat, rijst bijkomend de vraag wat de commercialisatiemogelijkheden zijn voordat gedetailleerde, definitieve plannen voorhanden zijn. Welke oplossingen resten er m.a.w. voor de bouwpromotor wanneer niet alleen de vergunningaanvraag, maar zelfs ook de plannen van het project nog niet klaar zijn ten tijde van de eerste contacten met de kandidaat-kopers?

De bouwpromotor zou met deze kandidaten een zgn. "studieovereenkomst" kunnen sluiten.

Artikel 2, § 2 Woningbouwwet bepaalt dat de wet niet van toepassing is op studieovereenkomsten, mits ze aan bepaalde voorwaarden voldoen: "Deze wet is evenmin van toepassing [op de studie-overeenkomst] op voorwaarde dat de overeenkomst een beschrijving omvat van de werken waarop de opdracht betrekking heeft en een opgave van de behoeftenstudie van de verkrijger of opdrachtgever. De kostprijs van de studie-opdracht mag bovendien niet meer bedragen dan 2 % van de voorziene bouwkost en de verkrijger of opdrachtgever dient steeds een bedenktijd van minstens zeven dagen te worden gewaarborgd vooraleer de overeenkomst definitief van kracht kan worden".¹¹ Een "echte"¹² studieovereenkomst die aan deze voorwaarden voldoet, valt niet onder de toepassing van de wet; derhalve moeten plannen, bestek en statuten van het gebouw niet aan deze overeenkomst worden gehecht.

De studieovereenkomst zou aldus tot doel kunnen hebbende kandidaat-kopers te laten participeren in de kosten van de opmaak van het bouwaanvraagdossier, en hun anderzijds het recht te geven om, eens de bouwvergunning is verkregen, tegen een vooraf betaalde prijs en binnen een vooraf bepaalde termijn een kavel aan te kopen. In ruil voor een vergoeding van maximum 2 %, die dient als bijdrage in de studiekosten, verkrijgt de kandidaat-koper aldus het recht om "zijn" kavel te kopen en kan de promotor dus worden verplicht om de kavel aan de desbetreffende kandidaat-koper te verkopen. Een verplichting voor de kandidaat-koper om tot aankoop over te gaan zal er aldus niet zijn wanneer een dergelijke studieovereenkomst wordt ondertekend. Wel zal de kandidaat-koper reeds een uitgave hebben verricht, en zal de drempel voor hem

¹¹ Voor een uitlegging van deze voorwaarden, zie o.a. S. DE COSTER, "Wijzigingen aan de wet Breyne door de wet van 3 mei 1993", *R.W.* 1993-94, 1011-1113; P. RIGAUX, "Modifications de la loi du 9 juillet 1971 par la loi du 3 mai 1993", *J.T.* 1993, 765 e.v.; T. BRAUN, "Que faut-il entendre par convention d'étude dans la loi Breyne?", *Cah. dr. imm.* 1998/8, 1 e.v.; J.L. JEGHERS, "Objectifs et esprit de la réforme. Examen des nouvelles mesures. Rôle du notaire. Droit transitoire", in M. GRÉGOIRE en P. VAN DEN EYNDE, *La réforme de la loi Breyne. Loi du 3 mai 1993*, coll. Patrimoine, vol. XVI, Brussel en Louvain-la-Neuve, Bruylant en Academia, 1994, 46-47; A. VERBEKE en K. VANHOVE, *De Wet Breyne Sans Gêne*, Brussel, Larcier, 2003, 16-17.

¹² Als de studieovereenkomst in feite is opgemaakt voor de aankoop van een typewoning, die per definitie reeds qua inhoud en prijs is omschreven, werd reeds geoordeeld dat het geen "echte studieovereenkomst" betreft: in deze context heeft de studieovereenkomst immers geen voorwerp, daar de partijen de resultaten van wat de studieovereenkomst moest onderzoeken, bij voorbaat kennen (vgl. *Rb. Neufchâteau* 24 december 1997, *T. Aann.* 1999, 30). Zie ook *infra* nr. 8.

aldus minstens iets hoger liggen om uiteindelijk niet tot aankoop over te gaan.

8. Overeenkomst m.b.t. de samenstelling van een "bouwbundel". De verbintenis aangegaan door een aannemersbedrijf om een "bouwbundel" samen te stellen (m.b.t. stedenbouwkundig onderzoek, opmaken van een voorontwerp, bouwpremie, prijsbetaling, opdracht aan architect en ingenieur, bouwtechnisch advies, materiaalkeuze, ...) is geen studieovereenkomst in de zin van artikel 2, § 2 Woningbouwwet wanneer deze initiële studieopdracht in feite ook een bouwovereenkomst inhoudt, minstens er een onlosmakelijke band mee vertoont: dit is zeker het geval als een vergoeding van meer dan 2 % van de voorziene bouwkosten moet worden betaald en als deze vergoeding aftrekbaar is van de eigenlijke bouwprijs.¹³

Hier kan worden verwezen naar een vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Neufchâteau van 24 december 1997.¹⁴ De studieovereenkomst die het voorwerp uitmaakte van de zaak, beantwoordde aan de strikte voorwaarden van artikel 2, § 2 Woningbouwwet, behalve wat de prijs betrof. Deze prijs lag immers hoger dan de 2 % berekend op de samenvattende meetstaat en de bijaktes m.b.t. de keuze van de materialen. Deze vergoeding was echter niet aftrekbaar van de eigenlijke bouwprijs. De koper weigerde, na uitvoering door de promotor van deze studieovereenkomst (samenvattende meetstaat, opmeting van de grond, uitvoeringsplannen, documenten stedenbouwkundige aanvraag), de prijs ervan te betalen. Tegen de vordering in betaling van de prijs werd door de koper vervolgens de nietigheid van de studieovereenkomst ingeroepen. De rechter oordeelde echter dat de wettelijke beperking tot een maximum van 2 % van de voorziene bouwkost te goeder trouw en in de context van de *ratio legis* dient te worden geïnterpreteerd, namelijk de bescherming van de belangen van de kandidaat-verkrijger. Derhalve, wanneer op basis van de samenvattende meetstaat en de bijaktes m.b.t. de keuze van de materialen, naderhand wordt vastgesteld dat de kost van de studie dit percentage uiteindelijk toch overschrijdt, kunnen de belangen van de kandidaat-verkrijger op passende wijze worden beschermd door louter de kost van de studie te vermindern. In die zin besliste de rechtbank dan ook de vordering tot betaling te aanvaarden, met voorbehoud van aanpassing van de prijs van de studieovereenkomst tot het wettelijke peil. Volgens de rechter is de enkele niet-naleving van de door artikel 2 geformuleerde vereisten aldus niet van aard om de wet, die trouwens geen sanctie in dit verband voorziet, van toepassing te maken.

9. Opschortende voorwaarde m.b.t. percentage appartementen dat wordt verkocht. In dit kader moet tevens melding worden gemaakt van de mogelijkheid om verkoopovereenkomsten te sluiten onder de opschortende voorwaarde dat een bepaald

aantal of percentage appartementen binnen een bepaalde termijn wordt verkocht. Aldus plegen promotoren te vermijden dat zij zich verbinden tot de realisatie van een vastgoedcomplex, dat uiteindelijk in de markt niet wordt gesmaakt en/of waarvoor geen financiering kan worden verkregen.

Dit belet evenwel niet dat de Wet-Breyne geldt voor iedere "overeenkomst", zodat ook de overeenkomst onder opschortende voorwaarde van de verkoop van een bepaald aantal of een bepaald percentage appartementen onder haar toepassingsgebied zal vallen; ook een dergelijke overeenkomst zal dus alle verplichte vermeldingen en bijlagen (statuten van het gebouw, plannen en bestekken inbegrepen) moeten bevatten. Ook deze mogelijkheid biedt derhalve geen uitweg voor de gevallen waarin nog geen statuten en/of plannen bestaan en de promotor toch tot "voorverkoop" wil overgaan.

10. Samenvatting. Voorovereenkomsten en bijlagen. Het is niet mogelijk, zodra beide partijen over de prijs en het goed zijn overeengekomen, de kandidaat-koper te binden met een "voorovereenkomst" om een woning (huis of appartement) op plan te kopen, zonder tegelijkertijd de Wet-Breyne te moeten naleven; eenzijdige aankoop-/verkoopbeloften (bv. aankoopoptie, waarbij de koper belooft te zullen kopen) moeten dezelfde inlichtingen bevatten als de overeenkomst zelf.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten steeds bij de onderhandse verkoopovereenkomst (maar ook bij de eenzijdige verkoopbelofte) worden gevoegd.

De wettelijk voorgeschreven inhoud van de statuten van het gebouw veronderstelt een voorafgaande uitwerking van gedetailleerde plannen van het gebouw. Een bouwvergunning moet echter nog niet voorliggen.

Het is onder de Wet-Breyne echter wel mogelijk om verkoopovereenkomsten op plan te sluiten, onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de bouwvergunning.

Indien de plannen en het lastenboek van de verkoper nog niet klaar zijn ten tijde van de eerste contacten met de kandidaat-kopers, kan de bouwpromotor met de kandidaat-koper een "studieovereenkomst" sluiten; deze overeenkomsten zijn niet aan het formalisme van de Wet-Breyne onderworpen, mits ze aan bepaalde voorwaarden voldoen (beschrijving van de werken; opgave van de behoeftestudie, kostprijs niet hoger dan 2 % van de voorziene bouwkost en 7 dagen bedenktijd).

11. Overzicht van de mogelijke situaties en oplossingen. Hieronder vindt men een kort overzicht van de verschillende mogelijke situaties, en de mogelijke oplossingen die zich aandienen:

¹³ Antwerpen 20 september 2000, *T.B.B.R.* 2001, 554. Zie B. KOHL, "Woningbouwwet. Rechtspraakroniek 2000-2006", in K. DEKETELAERE, A. VERBEKE en K. VANHOVE, *Jaarboek Bouwrecht 2005-2006*, Brugge, die Keure, 2006, 162-163.

¹⁴ Rb. Neufchâteau 24 december 1997, *T. Aann.* 1999, 30.

Geen plannen / bestekken	Alleen studieovereenkomst mogelijk (beschrijving van de werken; opgave van de behoeftestudie; 7 dagen bedenktijd)	2 % van de koopprijs
Plannen / bestekken, maar geen bouwvergunning	Onderhandse verkoopovereenkomst onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van die vergunning (plannen/ bestekken en statuten bijvoegen; de statuten kunnen worden opgesteld op basis van de bouwvraag)	Voorschot van 5 % ¹⁵
Plannen / bestekken, basisakte en bouwvergunning	Onvoorwaardelijke onderhandse verkoopovereenkomst	Voorschot van 5 %
Binnen 4 maanden na het vervuld raken van de laatste opschortende voorwaarde	Authentieke akte	Grond + waarde van de opgerichte opstallen

III. Berekening van de studiekosten

12. **Principe.** Volgens artikel 10 Woningbouwwet mag de aannemer of promotor geen enkele betaling eisen vooraleer de overeenkomst gesloten is. Bij het sluiten van de onderhandse overeenkomst mag een voorschot van maximaal 5 % van de totale prijs worden gevraagd. De volledige prijs voor de grond mag slechts worden gevraagd bij het verlijden van de authentieke akte, en dit rekening houdend met het eerder reeds betaalde voorschot. Bij het verlijden van de authentieke akte mag tevens betaling worden gevraagd van de alsdan reeds uitgevoerde werken, mits goedkeuring door een architect. Het saldo van de prijs is vervolgens slechts opeisbaar in gedeelten die nooit hoger mogen zijn dan de prijs van de reeds uitgevoerde werken.

Tot en met het verlijden van de authentieke verkoopakte kan de verkoper dus geen andere betaling eisen dan het voorschot van 5 %, zelfs al zijn er reeds belangrijke studies of werken uitgevoerd bij de ondertekening van de overeenkomst.

13. **Vraagstelling.** De vraag rijst in dat verband of het mogelijk is om bij het verlijden van de authentieke akte of op enig later ogenblik aan de koper, naast de prijs van de bouwgrond, ook de kosten van de studies aan te rekenen, ook al zijn de werken op dat ogenblik nog niet begonnen. Mag met andere woorden aan het betalingsschema een afzonderlijke mijlpaal worden toegevoegd die louter betrekking heeft op het verrichte studiewerk, bijvoorbeeld bij het verwerven van de stedenbouwkundige vergunning?

14. **Begrip "uitgevoerde werken".** Maatgevend is in dat verband artikel 10 Woningbouwwet, volgens hetwelk, los van de grondprijs, zowel bij de authentieke akte als daarna nooit méér mag worden aangerekend dan "de prijs van de uitgevoerde werken".

De term "uitgevoerde werken" houdt een duidelijke verwijzing in naar materiële bouwwerken, dit om te vermijden dat kopers "lucht" zou worden verkocht. Dit lijkt het toevoegen

van een afzonderlijke mijlpaal m.b.t. het verrichte studiewerk uit te sluiten.

Men dient echter aan te nemen dat het wel mogelijk is om de prijs van de verrichte studiekosten mee in rekening te brengen n.a.v. de verschillende mijlpalen in het bouwproces, zonet zouden deze studiekosten nooit en dus ook niet verspreid over het ganse bouwproces in rekening mogen worden gebracht.

Aldus lijkt het in rechte aanvaardbaar om n.a.v. elke mijlpaal (materiële bouwwerken) in het bouwproces integraal alle studiekosten vereist om deze mijlpaal te kunnen realiseren, in rekening te brengen. Zo zal bijvoorbeeld voor de afbraakwerken die een nieuw te realiseren ontwikkeling voorafgaan, een stedenbouwkundige vergunning vereist zijn, die op zijn beurt heel wat studiewerk vereist. Zonder dit studiewerk kan er geen stedenbouwkundige vergunning worden verkregen en mogen de afbraakwerken dus niet worden uitgevoerd. Men dient dan ook te aanvaarden dat deze studiekosten bij de afbraak van de bestaande bebouwing integraal en in één beweging in rekening worden gebracht, samen met de kosten die met de eigenlijke afbraakwerken gepaard gaan. Een gelijkaardige redenering kan worden ontwikkeld bij promoties die geen afbraakwerken vereisen, n.a.v. de eerste grondwerken.

15. **Attest van de architect.** Zouden deze kosten ten tijde van het verlijden van de authentieke akte in rekening worden gebracht, dan zullen deze studiekosten uiteraard mee het voorwerp moeten uitmaken van het attest van de architect dat moet voorliggen om de betaling te kunnen verantwoorden. Na het verlijden van de authentieke akte is een dergelijk attest niet langer vereist.¹⁶

¹⁶ Sommigen begrijpen niet waarom de wetgever de bescherming van de koper niet had doorgetrokken tot ná het verlijden van de notariële akte (zie o.a. A. VERBEKE en K. VANHOVE, *De Wet Breyne Sans Gêne*, Brussel, Larcier, 2003, 80; S. DE COSTER, "Wijzigingen aan de Wet Breyne door de Wet van 3 mei 1993", *R.W.* 1993-94, 1019). In het inmiddels vervallen wetsvoorstel van 27 februari 2007 (*Parl. St.* 2006-07, nr. 2942/001) werd voorgesteld dat elke vraag tot betaling door de aannemer of overdrager zou moeten worden gecontroleerd door een raadgevende architect. Derhalve zou deze voorwaarde niet meer worden beperkt tot

¹⁵ Zie echter *supra* voetnoot 7.

16. **Verhoging van de prijs van de grond.** Verder wordt door sommigen ook aangenomen dat niets een verkoper belet de prijs van de grond hoger te stellen dan zijn werkelijke waarde om zo van in het begin een hoger bedrag aan te rekenen dan de waarde van hetgeen hij reeds aan de koper heeft geleverd.¹⁷

Zo is de waarde van een grond steeds functie van hetgeen erop mag worden gebouwd, en dus ook van de vergunning die m.b.t. de betreffende grond is verleend. Deze toename van de grondwaarde is verworven van zodra de vergunning is verleend en staat zelfs los van de vraag of de vergunde werken al dan niet door de promotor worden uitgevoerd. In lijn met wat hiervoor werd gesteld m.b.t. de studiekosten noodzakelijk om afbraakwerken c.q. grondwerken wettelijk te mogen aanvangen, dient zodoende tevens te worden aanvaard dat de promotor de werkelijke studiekosten noodzakelijk om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen, die op zijn beurt weer aanleiding geeft tot een stijging van de grondwaarde, verrekent als onderdeel van de grondwaarde.

17. **Studieovereenkomsten.** Volledigheidshalve voegen wij aan hetgeen voorafgaat nog toe dat de bouwpromotor met kandidaat-kopers ook een zogenoemde "studieovereenkomst" mag sluiten (zie ook *supra*, nr. 10): de wet is niet van toepassing op studieovereenkomsten die aan bepaalde voorwaarden voldoen (beschrijving van de werken en een opgave van de behoefte-studie van de kandidaat-koper, kostprijs van de studie niet hoger dan 2 %, bedenktijd van minstens zeven dagen).

Voormelde vergoeding van 2 % kan principieel worden gecombineerd met het voorschot van 5 % dat bij het ondertekenen van de onderhandse overeenkomst kan worden aangerekend. In de praktijk zullen kandidaat-kopers evenwel verwachten dat deze 2 % wordt verrekend met de aankoopprijs van hun kavel, zodat deze bij het ondertekenen van de onderhandse overeenkomst in mindering wordt gebracht op de koopprijs, dan wel het voorschot van 5 %.

Een echte oplossing voor het aanrekenen van studiekosten levert de studieovereenkomst dus niet op.

IV. Besluit

18. Zowel bij de authentieke akte als daarna mag nooit méér worden aangerekend dan "*de prijs van de uitgevoerde werken*", wat de uitvoering van materiële bouwwerken vereist.

de betaling van de reeds gepresteerde werken bij het verlijden van de authentieke akte.

¹⁷ M. BOES, "De notariële verkoopakte in verband met de wetgeving op de ruimtelijke ordening en met de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen", *T. Not.* 1973, 191. De verhoging moet echter redelijk blijven, derwijze dat de prijs telkens nog kan worden gerechtvaardigd in verhouding tot de eigenlijke waarde van de grond. Zo kan de notaris (en/of de promotor) aansprakelijk worden gesteld indien hij oogluikend toelaat dat de grondprijs artificieel wordt opgeblazen (Rb. Veurne 5 januari 2001, *T. App.* 2001/2, 13; in deze zaak bleek dat de waarde van de grond per privaatief op 254.136 BEF was geschat, maar in de koopakten was de grondprijs telkens op 1.148.000 BEF bepaald!).

Bijgevolg staat de Wet-Breyne niet toe om studiekosten als een afzonderlijke mijlpaal in rekening te brengen.

Wat wel mogelijk lijkt, is dat als onderdeel van de grondwaarde de volledige studiekosten die hebben bijgedragen tot de valorisatie van het grondaandeel, in rekening worden gebracht. Te denken valt hierbij aan het studiewerk vereist voor het verkrijgen van een verkavelingsvergunning, een stedenbouwkundige vergunning, een RUP of een milieuvergunning.

Eveneens moet worden aangenomen dat het toegestaan is om als deel van "*de prijs van de uitgevoerde werken*", bij elke mijlpaal onmiddellijk de studiekosten te verrekenen die een noodzakelijke voorwaarde vormen om de desbetreffende materiële bouwwerken materieel te mogen of te kunnen uitvoeren.

Ten slotte beschikt de promotor ook nog over de mogelijkheid om met kandidaat-kopers een studieovereenkomst te sluiten voor een bedrag van maximum 2 % van de voorziene bouwcost.