

**CONVENTION D'ENTREPRISE GÉNÉRALE
POUR LA CONSTRUCTION D'UNE HABITATION**

Entre (1).....
.....
....., agissant en qualité de «maître de l'ouvrage»,
et (2).....
.....
.....inscrit au registre de commerce de, sous le n°,
et enregistré comme entrepreneur sous le n°, agissant en qualité d'«entrepreneur»,

il a été convenu ce qui suit:

ARTICLE 1. L'ENREGISTREMENT DE L'ENTREPRENEUR (3)

La présente convention n'est valablement conclue que si l'entrepreneur est enregistré.

Si, après la signature de la convention, il s'avère que l'entrepreneur n'est pas enregistré, le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention et d'être indemnisé de tout dommage direct ou indirect qui résulterait du non-enregistrement, à moins qu'il n'ait, expressément et par écrit, renoncé à ce droit.

L'entrepreneur avertira immédiatement le maître de l'ouvrage en cas de radiation de son enregistrement au cours de la convention, à défaut de quoi il indemniserà le maître de l'ouvrage du dommage qu'il a subi de ce fait et pourrait encore subir par la suite.

Le maître de l'ouvrage quant à lui a le choix de considérer la convention comme résolue à dater de la radiation ou d'en poursuivre l'exécution. Il communiquera son choix par écrit à l'entrepreneur dès que celui-ci l'aura informé de la radiation.

Le maître de l'ouvrage peut, à tout moment, exiger de l'entrepreneur qu'il lui produise la preuve écrite de son enregistrement; il peut suspendre les paiements tant qu'il n'a pas obtenu cette preuve.

Si la convention est résolue, il sera dressé un décompte des travaux exécutés mais non encore portés en compte.

ARTICLE 2. L'OBJET DE L'ENTREPRISE

L'entrepreneur s'engage à construire l'immeuble décrit à l'article 3 conformément:

- aux dispositions du cahier des charges spécial ci-joint
- aux plans y afférents
- aux études techniques spécifiques ci-jointes
- aux directives et explications écrites fournies durant l'exécution par l'architecte et le ou les auteur(s) des études techniques spécifiques

Le cahier des charges et les plans ont été signés par l'architecte (4)inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre des architectes ou autorisé à exercer sa profession en Belgique.

Ils sont approuvés par le maître de l'ouvrage.

Le contrôle des travaux sera effectué par l'architecte (4)..... inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre des architectes ou autorisé à exercer sa profession en Belgique.

L'habitation à construire par l'entrepreneur sera érigée sur le terrain situé dans la commune de rue, n°, d'une superficie de ares, section du cadastre, n°

Un permis de lotir a été délivré pour le terrain le, ce dont l'entrepreneur a été informé (5).

Concernant le terrain un «*bodemattest*» a été délivré le, ce dont l'entrepreneur a été informé (6).

Le maître de l'ouvrage déclare (7):

être le propriétaire du terrain, acquis par acte notarié du, dressé par le notaire....., domicilié à

avoir conclu, en date du un compromis de vente, portant sur l'achat du terrain, avec M., domicilié à

ARTICLE 3. PLAN ET CAHIER DES CHARGES

L'immeuble à ériger conformément au cahier des charges ci-joint et aux plans y afférents et annexés à celui-ci est composé de (8):

.....
.....
.....
.....

ARTICLE 4. LES CONDITIONS SUSPENSIVES RELATIVES AU PERMIS DE BÂTIR OU D'URBANISME ET AU FINANCEMENT

Le permis de bâtir ou d'urbanisme (7)

Le maître de l'ouvrage a déjà un permis

Le maître de l'ouvrage a obtenu un permis de la commune de, le, sous le n°, pour les plans annexés, et ce aux conditions énumérées dans le permis dont une copie est fournie en annexe.

Le maître de l'ouvrage n'a pas encore de permis

La convention est conclue sous la condition suspensive que le permis demandé le pour les plans annexés, soit effectivement délivré.

Au cas où le permis n'aurait pas été obtenu dans les mois suivant la signature de la présente convention, celle-ci sera réputée inexistante.

Le maître de l'ouvrage s'engage à transmettre à l'entrepreneur une copie certifiée conforme de la notification de la décision concernant la demande de permis, ainsi que de ses conditions, dans le mois de la réception de la notification contenant ladite décision.

Le financement (7)

Le maître de l'ouvrage introduit la demande de financement et subordonne l'existence de la présente convention d'entreprise à l'obtention du financement aux conditions suivantes:

- un capital de
- un taux d'intérêt maximal de
- une durée de

Le maître de l'ouvrage s'engage à fournir, dans les 15 jours de la signature de la convention de crédit, la preuve qu'il a demandé ce financement.

La présente convention sera considérée comme inexistante au cas où le financement n'aurait pas été accordé pour le(date) ou au plus tard dans les trois mois de la signature de cette convention.

Le maître de l'ouvrage fournira la preuve de l'acceptation de financement, à la demande de l'entrepreneur.

Le maître de l'ouvrage ne subordonne pas l'existence de la présente convention d'entreprise à l'obtention d'un financement.

ARTICLE 5. LE PRIX ET LE PAIEMENT

Le prix

La présente entreprise sera exécutée (7):

- pour un **prix forfaitaire** de €, TVA incluse.

Ce montant, fixe et non révisable, couvre la totalité des prestations (fournitures, travaux et services) nécessaires à la réalisation de l'immeuble décrit ci-dessus et constitue dès lors le prix global de l'ensemble des travaux, sans qu'aucune augmentation ni déduction ne puisse être portée en compte.

- selon **liste de prix** en annexe, pour un prix présumé de €, TVA incluse.

Ce prix présumé est calculé suivant les prix unitaires fixes et les quantités forfaitaires et présumées mentionnées au métré récapitulatif joint à la présente convention.

Le prix final à payer est obtenu en ajoutant aux éventuels postes forfaitaires (ceux contenant des quantités forfaitaires) les prix unitaires (indiqués avec des quantités présumées) multipliés par les quantités réellement exécutées mesurées de commun accord par les parties.

- selon une formule mixte:

- **en partie, pour un prix fixe de** €, TVA incluse, pour les travaux énumérés en annexe,

- **en partie, pour un prix présumé de** € TVA incluse, pour les travaux énumérés en annexe.

Les mêmes dispositions que ci-dessus en matière de fixation de prix sont d'application.

Modifications - Travaux supplémentaires

Dans l'hypothèse où le maître de l'ouvrage souhaiterait apporter une ou plusieurs modifications à l'entreprise décrite,

- ? les parties fixeront le nouveau prix dans un accord écrit comprenant la description de la (des) modification(s); cet accord constituera une annexe faisant partie intégrante de la présente convention; ou
- ? les modifications devront faire l'objet d'un ou de plusieurs contrat(s) d'entreprise écrit(s).

Les travaux supplémentaires qui ne correspondent pas aux postes de travaux indiqués feront l'objet d'un ou de plusieurs contrat(s) d'entreprise écrit(s).

Que comprend le prix ?

Le prix comprend tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale de l'immeuble, à l'exclusion de ce qui suit:

- raccordement à la distribution de gaz, eau, électricité et aux égouts;
- travaux de nivellement du terrain à bâtir;
- chemins d'accès;
- études de sol;
- autres, à savoir:

TVA

La TVA est de % et est incluse dans le prix des travaux mentionnés ci-dessus. En cas de modification du taux de la TVA avant la facturation du solde du montant de l'entreprise, le prix des travaux restant à facturer sera adapté en conséquence.

Révision des prix.

Le prix est celui qui est en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Une révision de prix peut être prévue en vue de parer aux fluctuations de coût des salaires et matériaux survenant après la signature de la convention.

Les parties conviennent que le prix ainsi fixé (7):

- n'est pas sujet à révision. (in Nederlandstalige versie niet onderlijnd)
- est sujet à révision dans la mesure qui suit: (in Nederlandstalige versie niet onderlijnd)

Le montant hors TVA fixé par la présente convention est adapté selon la formule suivante (9):

$$p = P \left(a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

La valeur des paramètres de la formule est fixée comme suit

- a. = 0, ...
- b = 0, ...
- c = 0, ...

Au cas où les délais d'exécution convenus seraient dépassés par la faute de l'entrepreneur, le prix des travaux exécutés avec retard ne sera révisable que sur la base des paramètres applicables au moment où les travaux auraient normalement dû être achevés.

Le paiement

Le prix est payable de la manière suivante:

1. un acompte lors de la signature de la convention

L'acompte de € (maximum 5 % du prix global) est payé (7):

- au comptant, lors de la signature de la convention, celle-ci valant en ce cas quittance;
- au plus tard, le par banque ou chèque postal.

L'acompte sera déduit de la première facture.

2. un versement mensuel suivant l'avancement des travaux

Chaque mois une partie correspondant au prix des travaux exécutés sera payée. A cet effet, l'entrepreneur soumettra une déclaration de créance datée et signée (*facture*) accompagnée d'un état détaillé des travaux ayant été exécutés et justifiant le paiement réclamé.

3. le solde lors de la réception provisoire

La valeur réelle des manquements constatés lors de la réception provisoire sera portée en déduction du solde restant à payer.

Le délai de paiement

Tout paiement doit être effectué dans les jours calendrier suivant facturation. Sauf stipulation contraire, le délai de paiement est de 15 jours.

Si le maître de l'ouvrage n'effectue pas les paiements dans le délai de fixé ci-dessus, l'entrepreneur le mettra en demeure par lettre recommandée. Cette lettre sortira ses effets le troisième jour ouvrable suivant le dépôt du recommandé à la poste. L'entrepreneur se réserve le droit d'interrompre les travaux à partir du jour ouvrable suivant la notification faite au maître de l'ouvrage par lettre recommandée.

En cas de retard de paiement, l'entrepreneur a droit à un intérêt calculé, au prorata du nombre de jours calendrier de retard, au taux légal en vigueur le vingtième jour du mois précédant celui au cours duquel le retard s'est produit, augmenté de par an.

Le cas échéant l'entrepreneur prendra, aux frais du maître de l'ouvrage, toutes les mesures conservatoires nécessaires et il pourra revendiquer une prolongation du délai d'exécution égale au nombre de jours ouvrables compris entre le début de l'interruption des travaux et quatorze jours calendrier suivant le jour du paiement.

ARTICLE 6. LE DÉBUT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET LE DÉLAI D'EXÉCUTION

Le début des travaux de construction (7)

a) En l'absence de toute condition suspensive:

le

b) Un permis de bâtir ou d'urbanisme doit encore être obtenu:

- dans un délai de 20 jours ouvrables suivant la remise d'une copie du permis par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur
- à une autre date, à savoir le

c) Un financement doit encore être obtenu:

- dans un délai de 20 jours ouvrables suivant la preuve du financement fournie par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur
- à une autre date, à savoir le

Le délai d'exécution

Le délai d'exécution des travaux court jusqu'à la réception provisoire et est de jours ouvrables.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables les jours suivants:

- les samedis, dimanches et jours fériés légaux;
- les jours pendant lesquels les activités de l'entreprise sont arrêtées pour cause de congé légal et de repos compensatoire;
- les jours pendant lesquels des conditions météorologiques défavorables (pluie, gel ou neige permanente) rendent le travail impossible pendant au moins quatre heures, pour autant que ces conditions soient notées dans le cahier de chantier (10) et soient signalées une fois par mois au maître de l'ouvrage;
- les jours d'arrêt de travail en raison d'un cas de force majeure tel que grève, lock-out, accident etc.;
- les jours pendant lesquels l'exécution de la convention est interrompue sur ordre ou en raison des agissements du maître de l'ouvrage;
- les jours du délai séparant le jour de l'achèvement des travaux, tel que mentionné dans la demande de réception, et le jour de l'établissement du procès verbal d'acceptation ou de refus de la réception provisoire.

L'entrepreneur peut exiger une prolongation du délai d'exécution pour l'exécution de travaux supplémentaires. Cette prolongation sera fixée dans une convention séparée.

Indemnités de retard

Si l'exécution des travaux a subi un retard par la faute de l'entrepreneur celui-ci payera au maître de l'ouvrage, par jour de retard, une indemnité forfaitaire de €

Cette indemnité couvre le loyer normal que le maître de l'ouvrage pourrait percevoir s'il louait le bâtiment achevé, ainsi que tout autre dommage résultant directement du retard d'exécution des travaux.

Cette indemnité n'est due que si le maître d'ouvrage a mis l'entrepreneur en demeure par lettre recommandée. Cette mise en demeure sort ses effets le 3^{ème} jour ouvrable suivant dépôt du recommandé à la poste.

Si l'exécution des travaux à subi un retard d'au moins 10 jours ouvrables par la faute du maître de l'ouvrage ou à sa demande, l'entrepreneur a droit à une indemnisation dont le montant est calculé sur base de la formule suivante:

$$I = \frac{S}{D} \times 7 \% \times n,$$

et:

I = l' indemnité;

S = le prix de l'entreprise fixé conformément à l'article 5 de la présente convention;

D = le délai d'exécution fixé conformément à l'article 6 de la présente convention, exprimé en jours ouvrables;

n = le nombre de jours ouvrables du délai d' interruption d'au moins 10 jours imputable au maître de l'ouvrage.

L'indemnité n'est due que lorsque l'entrepreneur a mis le maître de l'ouvrage en demeure par lettre recommandée. Cette mise en demeure sort ses effets le troisième jour ouvrable qui suit la date du recommandé.

ARTICLE 7. LES RÉCEPTIONS

Il y a deux réceptions: une réception provisoire et une réception définitive (11).

La réception provisoire

La réception provisoire a lieu lorsque les travaux sont entièrement achevés et que l'immeuble peut être utilisé nonobstant certains manquements mineurs, pour autant que ceux-ci ne compromettent pas l'habitabilité normale des lieux. Ces manquements sont mentionnés dans le procès-verbal.

L'habitation ou la prise de possession de l'immeuble constituent une présomption d'occupation tacite de la réception provisoire par le maître de l'ouvrage, sauf preuve contraire.

Procédure à suivre

1. Lorsqu'il estime avoir terminé les travaux, l'entrepreneur sollicite la réception provisoire par lettre recommandée adressée au maître de l'ouvrage. Le maître de l'ouvrage doit donner suite dans les quinze jours de l'envoi de la lettre recommandée. Si le maître de l'ouvrage n'y donne pas suite, l'entrepreneur le met en demeure par exploit d'huissier.

Au cas où le maître de l'ouvrage ne se présente pas à la date de réception mentionnée dans l'exploit d'huissier, il est supposé accepter la réception provisoire sans aucune réserve.

2. La réception provisoire a lieu au plus tôt le quinzième jour suivant la date d'envoi par l'entrepreneur de la demande de réception ou de la remise de l'exploit d'huissier.

3. Les parties dressent ensemble un procès-verbal écrit d'approbation de réception provisoire. Cet acte contient les constatations d'un architecte choisi par le maître de l'ouvrage, présent lors de la réception provisoire et signant ses constatations. L'acte décrit les travaux non encore exécutés et les imperfections existantes et en fixe la valeur.

Il prévoit également le délai dans lequel l'entrepreneur doit exécuter les travaux de réparation ou d'ajustement. Sauf disposition contraire dans le procès-verbal, ce délai est de trente jours calendrier à compter de la date du procès-verbal. L'entrepreneur sera redevable d'une indemnité de retard, conformément à la disposition de l'article 6, s' il ne respecte pas ce délai.

4. Si, au moment où la réception provisoire est prévue, un procès-verbal de refus (12) est dressé, il contiendra les motifs du refus.

Dans ce cas l'entrepreneur peut demander une nouvelle réception provisoire après avoir exécuté les travaux nécessaires. Les parties peuvent également désigner de commun accord un expert afin d'établir si la réception peut avoir lieu et de déterminer les travaux de réparation ou d'ajustement éventuels.

Les effets de la réception provisoire

L'entrepreneur est déchargé des vices apparents qui n'ont pas été consignés dans le procès-verbal de réception provisoire. Par «vices apparents» on entend tout défaut que le maître de l'ouvrage peut constater.

La réception provisoire constitue en outre le point de départ des délais de garanties, décrits ci-dessous à l'article 11.

La réception définitive

La réception définitive a lieu, **au plus tôt (staat m.i. niet in Nederlandstalige versie)**, un an après la réception provisoire.

Les règles de procédure de la réception provisoire sont, dans leur intégralité, applicables en la matière.

ARTICLE 8. LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Le maître de l'ouvrage devient propriétaire de l'immeuble au fur et à mesure de la mise en œuvre ou de l'incorporation des matières premières, des matériaux et produits dans le sol ou dans l'immeuble en construction.

ARTICLE 9. LE TRANSFERT DES RISQUES

Le transfert des risques dont question aux articles 1788 et 1789 du Code Civil a lieu au moment de la réception provisoire.

ARTICLE 10. LA PROTECTION FINANCIÈRE DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE (13)

1. L'entrepreneur est agréé: cautionnement (7)

En supposant que l'entrepreneur réponde, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux exigences de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrément des entrepreneurs, à savoir qu'il est agréé dans la catégorie, classe, sous le n°

Il s'engage à constituer un cautionnement, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière.

- en espèces
- en fonds publics
- sous forme d'un cautionnement conjoint et solidaire
- sous forme d'un cautionnement global.

Le montant du cautionnement est de 5 % du prix convenu, arrondi au millier supérieur et correspond à un montant de €

L'entrepreneur remettra au maître de l'ouvrage une preuve de ce cautionnement, signée par la Caisse des Dépôts et des Consignations, dans les trente jours de la signature de la convention. Au cas où le contrat d'entreprise est conclu sous une condition suspensive, le délai de trente jours commence à courir le jour où l'entrepreneur a pris connaissance de la réalisation de la condition suspensive.

A défaut de production de cette preuve, le maître de l'ouvrage pourra invoquer la nullité de la convention, avant la réception provisoire.

En cas de retard d'exécution ou d'inexécution totale ou partielle de la convention, imputable à l'entrepreneur, le maître de l'ouvrage pourra prélever les sommes qui lui sont dues en raison du dommage subi sur le montant du cautionnement. Le maître de l'ouvrage s'adressera à cet effet au tribunal compétent, après que les parties aient contradictoirement procédé aux constatations nécessaires.

Le cautionnement est libérable par moitié, la première moitié lors de la réception provisoire, la seconde moitié lors de la réception définitive. A cet effet, le maître de l'ouvrage accordera, dans les quinze jours de la demande de l'entrepreneur, la levée de la première ou de la seconde moitié du cautionnement, suivant le cas, à la Caisse des Dépôts et des Consignations. A défaut, il doit, à titre de dédommagement, une indemnité de retard à l'entrepreneur, calculée sur le montant du cautionnement pour lequel la levée n'a pas été accordée. Cette indemnité est calculée au taux d'intérêt légal, au prorata du nombre de jours calendrier de retard au taux d'intérêt légal.

□ 2. L'entrepreneur n'est pas agréé: garantie d'achèvement

Au cas où l'entrepreneur n'est pas agréé conformément à la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrément des entrepreneurs, (14) s'engage, comme caution solidaire de l'entrepreneur, à payer au maître de l'ouvrage les montants nécessaires pour achever l'immeuble, si l'entrepreneur est défaillant.

L'entrepreneur produira la preuve de cette caution dans les trente jours calendrier de la signature du contrat d'entreprise. Au cas où le contrat d'entreprise est conclu sous une condition suspensive, le délai de trente jours commence à courir le jour où l'entrepreneur a pris connaissance de la réalisation de la condition.

A défaut de production de cette preuve, le maître de l'ouvrage pourra invoquer la nullité de la convention, avant la réception provisoire.

L'engagement de la caution prend fin au moment de la réception provisoire des travaux.

ou

L'entrepreneur n'est pas agréé: garantie de remboursement

Lorsque l'entrepreneur n'est pas agréé conformément à la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrément des entrepreneurs (14) s'engage, comme caution solidaire de l'entrepreneur, à rembourser les sommes qui ont été payées à celui-ci, si le contrat est résolu pour non-achèvement.

L'entrepreneur produira la preuve de cette caution dans les trente jours calendrier de la signature de la convention d'entreprise. Au cas où la convention d'entreprise est conclue sous une condition suspensive, le délai de trente jours commence à courir le jour où l'entrepreneur a pris connaissance de la réalisation de la condition suspensive.

A défaut de production de cette preuve, le maître de l'ouvrage pourra invoquer la nullité de la convention, avant la réception provisoire.

L'engagement de la caution prend fin au moment de la réception provisoire des travaux.

ARTICLE 11. LES GARANTIES DE L'ENTREPRENEUR

1. Les vices affectant la solidité du bâtiment (responsabilité décennale)

Conformément aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, cette garantie perdure pendant dix ans à partir de la réception provisoire et vaut pour tous les propriétaires successifs de l'immeuble.

L'action judiciaire doit être introduite contre l'entrepreneur.

Les éventuels travaux de réparation de l'immeuble qui ne sont pas de gros travaux ne font pas courir un nouveau délai décennal. Ces travaux font l'objet d'une réception provisoire et définitive. Les conditions de ces deux réceptions et les autres éléments importants des travaux de réparation tels que le prix, le délai d'exécution, la méthode de travail, ... sont définis dans une convention séparée.

2. Les autres vices

a) affectant les matériaux

Le maître de l'ouvrage peut faire appel à la garantie d'usine, **sans préjudice (in Nederlandstalige versie staat woord *schuin*)** des règles impératives du droit commun (15).

b) affectant les travaux exécutés (7)

Les parties conviennent de fixer cette garantie comme suit:

L'entrepreneur garantit les vices cachés qui se manifestent durant les délais définis ci-dessous prenant cours au moment de la réception provisoire ou à la date à laquelle les imperfections ont été réparées et réceptionnées. Le vice caché est supposé existant au moment de la réception provisoire. La garantie ne couvre pas les vices qui résultent d'un mauvais entretien ou de dégâts causés par le maître de l'ouvrage.

Les délais sont les suivants:

- travaux de toiture:
- travaux de peinture et de tapissage:
- chauffage central:
- sanitaire:
- travaux de menuiserie:
- plafonnage:
- électricité:
- plomberie et zinguerie:
- autres:

Les parties ne conviennent rien; le règlement de la garantie est dès lors le suivant:

L'entrepreneur est responsable conformément aux règles du droit commun des vices cachés se révélant après la réception provisoire (16). L'action contre l'entrepreneur ne peut être introduite que pendant dix ans à partir de la réception provisoire ou de la date à laquelle les imperfections ont été réparées et réceptionnées, à l'exclusion de toute action relative aux travaux de peinture et de tapissage qui ne peuvent être introduites que pendant un an à partir de la réception provisoire ou de la date à laquelle les imperfections ont été réparées et réceptionnées.

c) Cette garantie est accordée sous la condition que le maître de l'ouvrage informe par écrit l'entrepreneur de tout défaut, dans le mois où il est devenu apparent. A défaut d'information dans ce délai il n'y aura plus de réparation ou de réclamation en dédommagement possible.

d) Pour le surplus, l'entrepreneur est responsable:

1. de la bonne et complète exécution et de la conservation de l'immeuble jusqu'au jour de la réception provisoire;
2. du dommage aux biens meubles et immeubles qui jouxtent le terrain à bâtir, pour autant que ce dommage puisse être imputé à l'entrepreneur.

3. Les vices dont l'entrepreneur n'est pas responsable (17)

a) Les vices affectant les matières premières, les matériaux et les produits d'une qualité, d'une origine ou d'un traitement particulier, imposés par le maître de l'ouvrage malgré les réserves écrites et motivées de l'entrepreneur, à condition qu'aucune faute relative à leur mise en œuvre ne puisse être imputée à celui-ci.

b) Les vices causés par l'utilisateur du bâtiment après la réception provisoire.

c) Le dommage aux biens meubles et immeubles jouxtant le terrain à bâtir et étant la conséquence inévitable de l'exécution des travaux, sans qu'il soit imputable à l'entrepreneur. Il n'est dès lors pas responsable des troubles de voisinage en l'absence de faute.

ARTICLE 12. LE DÉDOMMAGEMENT EN CAS DE RENONCIATION TOTALE OU PARTIELLE AUX TRAVAUX CONVENUS

Au cas où le maître de l'ouvrage renonce à l'exécution de la totalité ou d'une partie des travaux repris dans la présente convention, il s'engage à indemniser l'entrepreneur de tous les coûts engagés par celui-ci en vue de l'exécution des travaux qui lui sont éventuellement retirés, ainsi que du manque à gagner.

ARTICLE 13. AIDES PUBLIQUES

Le maître de l'ouvrage déclare avoir connaissance des aides publiques régionales au logement, dont les conditions de base sont jointes à la présente convention.

ARTICLE 14. LA NULLITÉ D'UNE CLAUSE OU DE LA CONVENTION

Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article 8, alinéa 2 de ladite loi, qui serait reprise dans tout document en complément de la présente convention d'entreprise, est réputée non écrite.

En cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 de la loi susmentionnée ou des dispositions prises en vertu de ces articles, le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la présente convention ou de la clause contraire à la loi avant la réception provisoire.

Ces dispositions sont libellées comme suit:

Article 7. Les conventions visées à l'article 1er de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent:

- a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;*
- b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions;*
 - bbis) mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention;*
- c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention;*
- d) comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.
L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration*

du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties;

e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale;

ebis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes;

f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat;

g) indiquer le mode de réception;

h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

Le Roi peut déterminer les conditions minimales auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.

La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Article 12. Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrément des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement, ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5°, de la loi hypothécaire.

ARTICLE 15. CLAUSE TYPE D'ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE (18)

Tout litige technique concernant l'exécution des travaux visés au présent contrat peut, à la demande d'un des intervenants construction, être porté devant la Commission de conciliation-construction. Une fois que la Commission a pris connaissance du litige, les autres intervenants construction qui ont accepté la présente clause d'attribution de compétence à la Commission, ne peuvent plus se soustraire à la compétence de celle-ci.

La Commission de conciliation peut désigner un expert-conciliateur, éventuellement assisté d'un sappeur, qui intervient conformément au règlement de la Commission de conciliation-construction. Ledit expert assiste les intervenants construction en se basant sur ses connaissances techniques et s'efforce en premier lieu de les concilier.

En cas de non-conciliation, l'expert-conciliateur rédige un rapport technique motivé qui lie les intervenants construction impliqués.

Les parties reconnaissent être en possession d'un exemplaire du règlement et y adhérer sans rien excepter.

Chaque partie au présent contrat s'engage à insérer dans les contrats qu'elle conclut avec des tiers en vue de l'exécution du présent contrat, la présente clause.

ARTICLE 16. DISPOSITIONS DIVERSES

.....
.....
.....

Fait àen exemplaires, le, chaque partie déclarant avoir reçu un exemplaire.

Les parties déclarent avoir, depuis quinze jours, connaissance des dispositions de la présente convention et des actes et données auxquels il est fait référence dans la convention.

L'entrepreneur

Le maître de l'ouvrage (19)

Annexe à la présente convention

- 1) Mentionnez le nom, prénom, domicile (rue, n°, commune) du maître de l'ouvrage. Mentionnez éventuellement les deux époux et ajoutez la disposition: mariés sous le régime de
- 2) Mentionnez le nom, prénom, domicile (rue, n°, commune et numéro de téléphone du bureau de l'entrepreneur. Mentionnez pour une société: la dénomination sociale, la forme juridique, l'adresse, le numéro de téléphone, représentée par (nom, prénom, qualité), mandaté à cet effet par l'article des statuts, publiés aux annexes du Moniteur belge du, page
- 3) Le maître de l'ouvrage peut vérifier en tout temps si, à un moment donné, le (les) entrepreneur(s) contractant(s) est (sont) enregistré(s). Il peut s'adresser à cet effet au Ministère des Finances (02/210.24.70 ou 02/210.24.73: lundi, mercredi et vendredi pendant les heures de bureau – en cas d'urgence l'administration fiscale locale peut être contactée).

Le recours à un entrepreneur non-enregistré pour des travaux déterminés, implique dans certains cas, des risques et obligations pour le maître de l'ouvrage. Il peut ainsi être obligé d'effectuer des retenues sur les factures présentées par l'entrepreneur non-enregistré (15 % pour l'ONSS et 15 % pour le fisc) et peut être désigné comme co-responsable des dettes de l'entrepreneur envers l'ONSS et le fisc. Pour plus d'informations veuillez vous adresser à votre association professionnelle ou de consommateurs.

- 4) Mentionnez le nom, prénom, l'adresse professionnelle et le numéro de téléphone.
- 5) Ceci n'est d'application que lorsque le terrain est situé dans un lotissement pour lequel un permis de lotir est requis.
- 6) En région flamande, un «certificat de conformité de sol» (bodematteest) est requis pour toute convention de cession d'un terrain. Elle doit être demandée auprès de OVAM, **Stationsstraat 110**, 2800 Mechelen. La demande doit faire l'objet d'un formulaire de demande qui peut être obtenu auprès de OVAM ou de la commune. En région wallonne et bruxelloise, ce certificat n'est pas exigé.
- 7) Indiquez au moyen d'un X le cas applicable et complétez.
- 8) Décrivez précisément la division intérieure du bâtiment. Vous pouvez également renvoyer aux plans et cahier de charges.
- 9) Le terme p est le nouveau prix après révision. Celui-ci est obtenu en multipliant le prix convenu (P) par le chiffre résultant de l'exécution des opérations figurant entre parenthèses. La valeur des paramètres "a" et "b" ensemble est de 0,80 au plus et la valeur du paramètre "a" ne peut être supérieure à 0,50; la valeur du paramètre "c" est d'au moins 0,20. Les parties peuvent, au besoin, se faire assister par leur association professionnelle ou de consommateurs.

$$\text{Dans le terme} \quad a \frac{s}{S}$$

S = le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du contrat, augmenté du pourcentage total des coûts sociaux et des assurances fixé par le Ministère des Travaux publics et de l'Infrastructure à la même date;

s = le même salaire horaire moyen en vigueur avant la date de début des travaux auquel le paiement partiel réclamé est relatif; augmenté du pourcentage total des coûts sociaux et des assurances fixé par le Ministère des Travaux publics et de l'Infrastructure à cette même date.

Dans le terme $b = \frac{i}{I}$

i et *I* représentent l'index mensuel fixé par la Commission de la liste des prix des matériaux de construction du Ministère des Affaires économiques, et plus spécifiquement:

i = l'index du mois calendrier précédant la date de début des travaux auquel le paiement partiel réclamé est relatif;

I = l'index du mois calendrier de la conclusion de la convention;

- 10) Les points suivants doivent être notés dans le cahier de chantier qui doit être tenu à jour quotidiennement: les travaux ayant été exécutés, les jours d'arrêt de travail et la raison, les matériaux utilisés.
- 11) La réception provisoire consiste en la visite des lieux en présence du maître de l'ouvrage, son architecte et l'entrepreneur et ne peut avoir lieu que lorsque le bâtiment est achevé et habitable. Les manquements éventuellement constatés sont repris dans un écrit (P.V.) Ensuite le maître de l'ouvrage a un an pour se familiariser avec la construction et constater et signaler à l'entrepreneur qui doit le cas échéant les réparer, les défauts qui n'étaient pas encore apparents lors de la réception provisoire. Cette période d'essai se conclut par la réception définitive consistant en une dernière visite des lieux durant laquelle d'éventuels imperfections ou défauts sont notés.
- 12) Le maître de l'ouvrage peut estimer que la construction présente de trop grands défauts pour être habitée ou être considérée comme achevée, dans ce cas, il refuse la réception. Un procès-verbal de refus est un document signé par le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte, dans lequel les raisons du refus et les travaux que l'entrepreneur doit exécuter pour permettre la réception sont mentionnés de manière détaillée.
- 13) L'on distingue ici l'entrepreneur qui est agréé de celui qui ne l'est pas (à ne pas confondre avec l'entrepreneur qui est enregistré et celui qui ne l'est pas). L'entrepreneur agréé exécute généralement des marchés publics, raison pour laquelle il est soumis à un système de contrôle particulier contenant des contraintes financières et comptables sévères. Il fournit une garantie égale à 5 % du prix de l'entreprise. L'entrepreneur non agréé quant à lui doit faire en sorte d'avoir une garantie dans l'hypothèse où les travaux ne sont pas achevés (p.ex. pour cause de faillite) et qu'il faut faire appel à un autre entrepreneur pour achever les travaux. Cette garantie de bonne fin est émise par une institution financière.

La garantie de remboursement garantit au maître de l'ouvrage le remboursement des sommes qu'il aurait payées en trop en cas de résolution de la convention pour non-achèvement, (p. ex. pour cause de faillite).
Les parties choisissent l'un de ces deux types de garantie.
- 14) Mentionnez l'établissement de crédit visé par la loi du 22 mars 1993 organisant le statut et le contrôle des établissements de crédit ou l'établissement de crédit hypothécaire visé par la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire.
- 15) Le maître de l'ouvrage reçoit la même garantie que l'entrepreneur à l'égard du fabricant et bénéficie en outre des garanties auxquelles l'entrepreneur ne peut se soustraire en vertu de la loi et de la jurisprudence.
- 16) En vertu de ces principes le maître de l'ouvrage pourra se faire dédommager par l'entrepreneur de tout défaut qu'il ne connaissait pas au moment de la réception, moyennant la preuve que le défaut existait au moment de la réception des travaux et que l'entrepreneur a commis une faute. L'action en justice doit être entamée à bref délai.

- 17) *Le maître de l'ouvrage peut toujours être tenu responsable pour les dégâts aux constructions attenantes. C'est la raison pour laquelle il est conseillé au maître de l'ouvrage de s'assurer, dès le début des travaux, contre l'incendie et les dommages causés aux tiers suite aux travaux (e.a. les voisins).*
- 18) *Le règlement de procédure est disponible au secrétariat de la Commission de Conciliation Construction, rue Haute 139 à 1000 Bruxelles, tél. 02/504 97 86, fax 02/504 97 84.*
- 19) *Faites précéder la signature du maître de l'ouvrage de la mention manuscrite «lu et approuvé».*

Etabli par:

*NACEBO
Rue de Spa, 8
1000 Bruxelles
02 238 06 04*

*TEST ACHATS
Rue de Hollande, 13
1060 Bruxelles
02 542 32 11*

Juillet 2002