

Maitriser son chantier

PRÉPARATIFS ET SUIVI



homegrade
.brussels

Maitriser son chantier : gérer le budget, les professionnels et les formalités

Bien préparer son chantier est essentiel à son bon déroulement. Cette brochure s'adresse à tous les particuliers qui envisagent de faire réaliser des travaux sur un bien immobilier et vous guide étape par étape en vous donnant les points d'attention essentiels à connaître ; réglementations en vigueur, rôle et responsabilités des acteurs, choix d'un entrepreneur, suivi des travaux...

Ainsi informé, vous serez en mesure de gérer votre chantier, de mieux dialoguer avec vos partenaires et d'éviter certains écueils.

Notre premier conseil : entourez-vous de personnes de confiance !



Les premières questions à se poser

Quel est mon projet ?

Pour définir son projet, il faut d'abord bien connaître son bien, ce qui n'est pas toujours évident lorsqu'on vient d'acheter. Voici quelques points d'attention :

- L'état actuel : la composition des parois, les murs porteurs, le niveau d'isolation thermique et acoustique, la conformité de l'installation électrique, les normes auxquelles répond le système de chauffage.
En cas de vente, le vendeur doit fournir à l'acquéreur un dossier d'intervention ultérieur (DIU) reprenant tous les éléments utiles sur les travaux déjà réalisés.
- Les potentialités du bien à exploiter selon ses besoins : possibilités d'agrandissement, orientation / ensoleillement...
- Les défauts du bien : pathologies, infractions urbanistiques éventuelles à régulariser.

Définissez ensuite vos besoins en termes d'espace (rénovation et/ou transformations éventuelles) et vos ambitions en matière de performances énergétiques.

Prenez connaissance des réglementations (urbanisme, performance énergétique des bâtiments...) et déterminez si vous voulez ou devez travailler avec un architecte (voir p.5).

Vérifiez ensuite si vos ambitions sont compatibles avec votre budget. Entre ce que vous désirez réaliser et ce que vous pouvez réaliser, il y a parfois de la marge !

En fonction de votre budget, vous serez peut-être amené à prioriser certains travaux.

Quel est mon budget ?

Pour bien établir son budget, il faut avoir conscience de toutes les dépenses qui vont découler du projet. Pour un budget réaliste, tenez compte des divers coûts qui composent le prix global :

- le coût des travaux, TVA comprise + réserve pour les imprévus de l'ordre de 10 % du montant des travaux ;
- les honoraires de l'architecte, de l'ingénieur, du conseiller PEB et du coordinateur sécurité santé éventuels ;
- une assurance Tous Risques Chantier (TRC) éventuelle ;
- un double loyer éventuel pendant la durée des travaux ;
- divers frais administratifs liés à la demande de permis d'urbanisme, aux réservations d'emplacement sur la voirie.



Vous devez estimer les travaux sans avoir obtenu une offre ? Comptez entre 800 et 1.200 € / m² pour une rénovation en fonction du niveau de finition souhaité.

Vérifier quelles primes ou subsides vous pouvez obtenir

La Région bruxelloise a mis en place une série d'incitants financiers sous forme de primes, subsides et prêts travaux, qui couvrent tout le panel possible de travaux.

Chaque ménage bruxellois y a droit même si les possibilités varient en fonction des revenus et du statut (propriétaire occupant ou propriétaire bailleur).

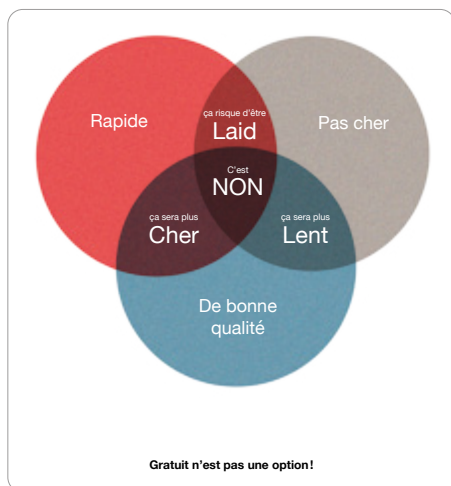


La Région de Bruxelles-Capitale propose des primes et incitants pour encourager la rénovation du bâti. Ces aides financières varient régulièrement. Consultez www.renolution.brussels pour les découvrir et savoir si vous y avez droit.

Renseignez-vous à l'avance sur les procédures et les conditions techniques et/ou administratives à respecter pour en bénéficier.

Vous vous sentez déjà dépassé ? Faites appel aux conseillers et conseillères de Homegrade. Ils vous accompagnent dès le début de votre projet pour toute question technique ou administrative.

Vous le voulez comment votre projet ?



Les acteurs d'un projet et leurs responsabilités

Les différents intervenants

Le maître d'ouvrage (MO) : est celui qui commande les travaux, c'est-à-dire vous. Si vous mandatez quelqu'un pour gérer le projet à votre place, on parle alors de maître d'ouvrage délégué.

L'architecte (AR) : est celui qui conçoit le projet selon vos attentes et votre budget et qui veille à la bonne réalisation de celui-ci.



Pour trouver un architecte, consultez le site de l'Ordre des Architectes, www.ordredesarchitectes.be et le site des Architectes-Bâisseurs, www.a-b.be

Le bureau d'études (Ing) : selon les particularités de votre projet, votre architecte fera appel à un bureau d'études en stabilité et/ou en techniques spéciales pour réaliser les études et calculs nécessaires.

Le conseiller PEB : spécialiste agréé, il aide votre architecte à ce que le projet atteigne les performances énergétiques des bâtiments (PEB) requises par la législation. En cas de rénovation lourde, il est obligatoire d'y faire appel. En cas de rénovation simple, votre architecte peut se charger des tâches administratives liées aux déclarations PEB (voir p.10).

L'entrepreneur (EN) : est celui qui exécute vos travaux. Il est possible de signer un contrat unique avec un entrepreneur général (EG), ou bien de conclure plusieurs contrats avec différents entrepreneurs (corps de métiers séparés).

Le coordinateur sécurité santé (CSS) : est celui qui veille au respect de la sécurité sur le chantier. Il est obligatoire d'y faire appel lorsque plusieurs entrepreneurs interviennent simultanément ou successivement sur un même chantier et que celui-ci fait plus de 500m². En dessous de 500m² de chantier, l'architecte ou l'entrepreneur peuvent remplir ce rôle s'ils ont suivi la formation requise.



Les responsabilités du maître d'ouvrage

En tant que maître d'ouvrage, vous avez le libre choix de vos contractants mais vous devez respecter une série d'obligations légales et encourez des sanctions pénales en cas de non-respect.

→ **Obligation de faire appel à des professionnels**

Un entrepreneur professionnel inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE), et lorsque la loi le prévoit, un architecte, un coordinateur sécurité santé, un conseiller PEB.

→ **Obtention du permis d'urbanisme (PU)**

Vous supportez la responsabilité liée à l'obtention du permis même si c'est l'architecte qui réalise et introduit le dossier de demande de PU. N'oubliez pas d'informer votre administration communale du début et de la fin des travaux.

→ **Devoir de renseignements...**

... de toutes les informations utiles relatives au bâtiment (par exemple : présence d'une tuyauterie enterrée) et la prise de décision en temps utile (par exemple : choix du carrelage).

→ **Paiement des factures suivant les modalités contractuelles**

Attention aux délais de paiement des factures ! Une facture ne peut pas être retenue sans raison valable.

→ **Obligation de retenue en cas de dettes de l'entrepreneur**

Vérifiez si votre entrepreneur a des dettes fiscales ou sociales. Si c'est le cas, vous devez retenir un certain pourcentage du montant de la facture et le verser à l'ONSS (dettes sociales) ou au SPF Finances (dettes fiscales).



Pour plus d'informations, consultez www.checkobligationderetenue.be et www.socialsecurity.be

→ **Responsabilité des troubles occasionnés à des tiers**

Pour vous couvrir des risques de troubles occasionnés à un tiers par votre chantier (troubles du voisinage, dégâts matériels...), il est conseillé de souscrire à une assurance Tous Risques Chantier.

→ **Informez le cadastre**

Tous travaux de transformation ou d'agrandissement de votre bien, de division ou de réunion avec un autre bien, doivent être signalés au bureau local de contrôle du cadastre dans un délai de 30 jours suivant la date de l'achèvement des travaux.

Les responsabilités de l'architecte

L'architecte est soumis à une déontologie et se doit de respecter certaines obligations :

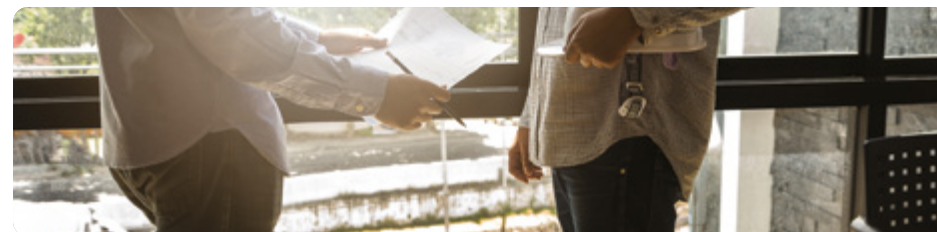
- l'indépendance de sa mission avec la profession d'entrepreneur ;
- être inscrit à l'Ordre des Architectes ;
- accomplir une mission complète : une fois le permis d'urbanisme obtenu, l'architecte a l'obligation de suivre le chantier ou de déléguer cette partie de la mission à un autre architecte. Vous ne pourrez en aucun cas faire l'économie d'un suivi !

L'architecte est tenu légalement de signer avec vous un contrat d'architecture. Ce contrat le soumet à une série d'obligations :

- **le devoir de conseil et d'assistance envers son client ;**
- **dans le cadre de sa mission de conception**, l'architecte établit tous les plans et documents techniques et administratifs. Pour la demande de permis d'urbanisme (PU) il défend le projet auprès des autorités mais sa responsabilité n'est pas nécessairement engagée si le permis n'est pas obtenu.
- **l'obligation de souscrire les assurances nécessaires**, en particulier l'assurance responsabilité civile décennale, qui couvrent les frais liés aux erreurs de conception : l'architecte commet une faute lorsqu'il prescrit une solution technique inadéquate ou rédige un cahier des charges incomplet. Ces fautes de conception sont jugées par rapport aux règles de l'art, aux normes en vigueur, ainsi qu'aux prescriptions du fabricant de matériaux.
- **le devoir de contrôler l'exécution des travaux** conformément à ce qu'il a prescrit et dans les délais convenus ;
- **le devoir de s'entourer des professionnels requis** tels que le coordinateur sécurité santé, le conseiller PEB, les bureaux d'études en stabilité et techniques spéciales si besoin. L'architecte a, de plus, un devoir de contrôle et de coordination du travail de ces derniers.



Pour plus d'informations, consultez www.architect.be et www.archionweb.be



Les responsabilités de l'entrepreneur

Tout entrepreneur se doit de disposer d'un accès à la profession en étant inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE).



Pour vérifier l'accès à la profession de votre entrepreneur, consultez : kbopub.economie.fgov.be

Une fois le devis ou le contrat d'entreprise signé, l'entrepreneur est soumis aux obligations suivantes :

- **Le devoir de conseil envers son client** : l'entrepreneur doit vérifier si les travaux sont techniquement réalisables et, à défaut, refuser de les exécuter.
- **La responsabilité des lieux du chantier et des matériaux entreposés**. Cette obligation court dès l'ouverture de chantier jusqu'au moment de la réception provisoire, ou lorsque vous prenez possession des lieux.
- **La bonne exécution des travaux** : l'entrepreneur fournit et met en œuvre les matériaux conformément aux règles de l'art, aux plans et au cahier des charges réalisés par l'architecte ou au devis, ainsi qu'aux prescriptions des fabricants.
- **La responsabilité décennale et la garantie des vices cachés, couvert par une assurance responsabilité civile décennale obligatoire** : la garantie décennale supportée par l'entrepreneur couvre uniquement les travaux de gros œuvre (murs, charpente, toiture, y compris l'étanchéité de l'enveloppe). Le reste des fournitures et installations techniques ont une durée de garantie plus courte et variable.
- **Le respect des délais** : conformément à ce qui est prévu contractuellement. Lorsqu'aucun délai n'est précisé, l'entrepreneur se doit de réaliser les travaux dans un délai raisonnable. Il vous est conseillé de préciser le délai de réalisation des travaux dans le contrat d'entreprise et d'y prévoir également des indemnités de retard.
- **La responsabilité des sous-traitants**. En cas de sous-traitance, l'entrepreneur assume les mêmes responsabilités que s'il exécutait lui-même les travaux. Gardez néanmoins la maîtrise par rapport à qui circule sur votre chantier !



Les réglementations à respecter

La Réglementation régionale en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, le CoBaT

Le CoBaT (Code Bruxellois de l'aménagement du territoire) est applicable sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et est structuré en 13 chapitres dont les suivants intéresseront tout particulier qui rénove un bâtiment :

- **Chapitre 3 : Les règlements régionaux d'urbanisme (RRU) et règlements communaux** : précisent les règles relatives aux caractéristiques des bâtiments et de leurs abords.

Le **RRU** définit les gabarits à respecter : volumes d'extension possibles, taille minimale des pièces et des fenêtres, hauteurs sous plafonds...

En rénovation, suivant les cas particuliers, une petite tolérance est admise et on parle alors de « tendre vers la norme ». Ces normes doivent toujours être respectées même lorsque les travaux envisagés ne sont pas soumis à permis d'urbanisme.

- **Chapitre 4 : Les permis et certificats d'urbanisme et de lotir** : précisent les actes soumis à permis d'urbanisme et toutes les modalités d'instruction des demandes.

Architecte et permis d'urbanisme (PU), les essentiels

Quand est-il obligatoire de faire appel à un architecte ? Dès que les travaux envisagés sont soumis à PU.

Pour quels travaux est-il obligatoire d'obtenir un PU ?

Il vous faut un permis d'urbanisme pour la plupart des travaux de construction, de démolition, de rénovation, de transformation et de changement de destination d'un immeuble. Celui-ci sera obligatoire dans certains cas précis :

- modification du volume existant (démolition, rehausse, extension, lucarne de toiture, ajout d'une terrasse...);
- modification d'un élément structurel (ouverture dans murs porteurs, agrandissement de baie, trémie pour nouvel escalier...);
- modification de l'affectation d'un immeuble ou du nombre de logements en son sein ;
- modification de l'aspect des façades visibles depuis l'espace public.

Certains travaux dits « de minime importance » font l'objet d'une demande de PU sans architecte, tels les travaux modifiant l'aspect des façades visibles depuis l'espace public mais sans toucher aux éléments structurels.

Le Code bruxellois du Logement

Il définit les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement des biens mis en location.



Pour plus d'informations, consultez le Code bruxellois du Logement sur www.ejustice.just.fgov.be

Les normes spécifiques en matière d'installation de gaz et d'électricité

Elles sont attestées par un certificat de conformité émanant d'un organisme agréé et/ou de votre chauffagiste lorsqu'il est habilité « Cerga ».



Pour plus d'informations sur les organismes de contrôle agréés pour les installations électriques, consultez www.economie.fgov.be

La législation relative à la performance énergétique des bâtiments (PEB)

La réglementation PEB est l'outil juridique régional majeur visant à réduire la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des bâtiments.



Elle s'articule en trois volets :

Le volet « installations techniques » : il contient la réglementation PEB chauffage et la réglementation PEB climatisation. Tous travaux portant sur ce type d'installation devront donc satisfaire aux exigences requises.

Le volet « Travaux » : il concerne tout acte de construction ou de rénovation d'un bien soumis à permis d'urbanisme et définit :

- ① **les exigences** : la PEB fixe des performances à atteindre selon des catégories de travaux : rénovation simple – rénovation lourde – rénovation assimilée à du neuf. Pour chacune de ces catégories, la PEB fixe des exigences en matière d'isolation, d'étanchéité à l'air et de ventilation. Pour les rénovations lourdes ou assimilées à du neuf, la PEB fixe également des exigences en matière de consommation en énergie **primaire et de besoin net en énergie pour le chauffage**.
- ② **les procédures administratives** : plusieurs formulaires seront à fournir, établis par un conseiller PEB ou par votre architecte uniquement en cas de rénovation simple.

Le volet « certification PEB » : il instaure un système obligatoire de certification des habitations et espaces de bureaux mis en vente ou en location. Le certificat donne une classe de performance énergétique globale du bien qui permet aux candidats acquéreurs de pouvoir comparer des biens en y incluant les consommations énergétiques présumées.

Dois-je respecter la PEB si mes travaux ne sont pas soumis à PU et ne concernent pas le chauffage ?

Lorsque vos travaux touchent à un élément de l'enveloppe du bâtiment, en ce compris les châssis, il est vivement conseillé de suivre les normes PEB en matière d'isolation et de ventilation. Premièrement, cela vous garantit l'optimum entre investissement et effet escompté. Ensuite, à l'horizon 2030, la Région de Bruxelles-Capitale devrait renforcer son appareil législatif visant à rendre obligatoire certains travaux d'isolation, étendant ainsi les exigences PEB à l'ensemble du bâti bruxellois.



Pour plus d'informations, consultez www.environnement.brussels

Les études préparatoires

Bien préparer son chantier est essentiel à sa bonne conduite. Avant de démarrer les travaux à proprement parlé, un certain nombre de documents doivent être rédigés et signés afin de décrire très clairement ce qui va être réalisé et combien cela va coûter.

Travailler avec un architecte

Lorsque vous vous adjoignez les services d'un architecte, vous entrez dans une relation contractuelle tripartite entre vous, le maître d'ouvrage (MO), l'architecte (AR) et l'entrepreneur (EG). Lorsque chacun joue son rôle correctement, cette relation garantit la bonne exécution des travaux et vous protège au mieux.

La convention : avant une première esquisse, l'architecte vous fait signer un contrat précisant l'étendue de sa mission, le mode de calcul de ses honoraires et diverses modalités.



Pour plus d'informations sur les calculs d'honoraires et les contrats types, consultez www.ordredesarchitectes.be

La mission d'étude : lors de la phase d'étude, le travail de l'architecte suit toujours un canevas bien précis d'étapes à l'issue desquelles vous validez et affinez les partis pris architecturaux et techniques de plus en plus précisément :

- étude préliminaire et premières esquisses ; il est possible de signer un premier contrat portant sur des esquisses. Si les propositions de l'architecte vous conviennent, vous signez alors une extension ou un nouveau contrat pour la suite.
- avant-projet ;
- constitution du dossier de permis d'urbanisme (PU) ;
- constitution du dossier d'exécution : contient des plans d'exécution, un Cahier Spécial des Charges (CSC) qui consigne en détail chaque poste de travail, ainsi qu'un métré qui mentionne les quantités à mettre en œuvre. Lorsqu'il remet l'offre, l'entrepreneur remplit le métré avec ses prix unitaires ;
- suivi des appels d'offres et aide au choix de l'entrepreneur ; votre architecte vous aide à analyser les offres et à choisir l'entrepreneur. Il rédige également le contrat d'entreprise que vous signerez avec l'entrepreneur (voir p.15) ;

Le suivi de chantier : obligatoire en cas de travaux soumis à permis d'urbanisme.

La réception de l'ouvrage (voir p.15).

Les autres intervenants :

L'ingénieur en stabilité : il dimensionne et prescrit les éléments relatifs à la stabilité de l'immeuble. Il en assume la responsabilité décennale pour autant que vous ayez conclu vous-même un contrat avec lui. Dans le cas contraire, c'est la responsabilité de l'architecte que vous engagerez en cas de problème.

L'ingénieur en techniques spéciales : on entend par techniques spéciales tout ce qui touche à la production de chaleur (eau sanitaire et chauffage), d'électricité et de ventilation. L'ingénieur en techniques spéciales dimensionne et prescrit les installations techniques dont il assume la responsabilité en cas de relation contractuelle directe.

Le conseiller PEB : trois formulaires seront à fournir, établis par un conseiller PEB ou par votre architecte uniquement en cas de rénovation simple :

- la proposition PEB, jointive à la demande de PU : il s'agit d'une note d'intention qui reprend les choix techniques permettant d'atteindre les exigences auxquelles le projet est soumis ;
- la notification PEB du début des travaux : informe du démarrage des travaux et de la disponibilité des calculs réalisés en vue du respect des exigences PEB ;
- la déclaration PEB : établie à la réception des travaux, elle atteste par calculs que les exigences PEB sont respectées (ou non).

Le Coordinateur sécurité-santé : pour rappel la coordination est obligatoire quand plusieurs entrepreneurs travaillent en même temps ou successivement sur le chantier.

Trois documents importants seront rédigés par le coordinateur :

- le plan sécurité-santé établi durant la conception du projet ;
- le journal de coordination consignait toutes les remarques sécurité durant le chantier ;
- le dossier d'intervention ultérieur (DIU) remis en fin de chantier et contenant tous les documents utiles concernant les travaux réalisés (description des installations, fiches techniques...) et l'entretien futur du bâtiment.



Conservez bien tous les documents officiels reçus en cours d'étude et de chantier.

Rénover sans architecte

Dans ce cas, vous êtes contractuellement seul face à l'entrepreneur que vous aurez choisi. Il n'y aura ni plans, ni Cahier des Charges, ni métré, mais seulement un devis émis par l'entrepreneur, décrivant les travaux, leur prix, les conditions de vente et les modalités de paiement. Ce sera donc bien à vous et à vous seul de valider si les travaux décrits dans le devis correspondent à vos attentes. Pour éviter tous malentendus et tous risques de suppléments, le devis doit être le plus précis possible.



Soyez vigilant quant aux matériaux proposés. N'hésitez pas à vous faire conseiller par des personnes indépendantes commercialement parlant.

Il existe également des sources de documentation technique de référence, tel le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction) et Bruxelles Environnement.

Les règles de l'Art

Que vous ayez vous-même établi un descriptif des travaux ou que vous laissiez l'initiative à l'entrepreneur de choisir pour vous, sachez que tout entrepreneur se doit d'exécuter les travaux conformément aux « règles de l'art ».

Les Notes d'Informations Techniques (NIT) du Centre Scientifique et Technique de la Construction et les spécifications techniques (STS) liées aux normes éditées par le Service Public Fédéral Economie sont considérées comme étant les règles de l'art.



Pour plus d'informations sur les NIT, STS, primes d'énergie, primes à la rénovation, consultez :

www.cstc.be

www.statbel.fgov.be

www.environnement.brussels

www.logement.brussels

www.renolution.brussels



La désignation de l'entrepreneur

La désignation de l'entrepreneur prend court à la signature du devis ou du contrat d'entreprise. Pour tout type de travaux de rénovation, un bon devis est primordial. Signé par les deux parties, le devis devient un contrat que chacun doit respecter. En cas de contestation, il sert de référence. Il doit donc être le plus clair, précis et complet possible.

Trouver un entrepreneur

En dehors du bouche-à-oreille sachez qu'il existe des banques de données spécialisées, dont l'avantage est que les vérifications d'usage auront déjà été faites.



Entreprises affiliées à la Confédération de la construction :
www.buildyourhome.be

Chauffagistes agréés PEB : www.environnement.brussels

Chauffagistes CERGA : www.gaznaturel.be

Artisans repris dans le Répertoire des métiers du patrimoine architectural :
www.metiersdupatrimoine.brussels

Entreprises du cluster éco-construction bruxellois : www.ecobuild.brussels

Entreprises d'économie sociale : www.saw-b.be

Les vérifications à faire

- Via la Banque Carrefour des Entreprises (BCE), vérifiez si l'entrepreneur y est bien inscrit, qu'il n'est pas en procédure de faillite et qu'il possède les accès à la profession requis pour les travaux envisagés. En effet, certaines compétences professionnelles sont réglementées par des accès à la profession. Il en existe 10 au total dans le secteur de la construction :

- ① gros œuvre : maçonnerie, béton et démolition
- ② plafonnage, cimentage et pose de chapes
- ③ carrelage, marbre et pierre naturelle
- ④ toiture et étanchéité
- ⑤ menuiserie et vitrerie
- ⑥ menuiserie générale
- ⑦ finitions : peinture, tapisserie et placement au sol de couvertures souples
- ⑧ installation de chauffage central, de climatisation, du gaz et du sanitaire
- ⑨ électrotechnique
- ⑩ entreprise générale

- Vérifiez également si l'entrepreneur a des dettes sociales et/ou fiscales. Si c'est le cas, vous devez retenir un certain pourcentage du montant de la facture et le verser à l'ONSS (dettes sociales) ou au SPF Finances (dettes fiscales).



Pour plus d'informations, consultez www.checkobligationderetenue.be

- Pour certains types de travaux, les entreprises devront en plus être agréées :
 - **chauffagiste agréé PEB** pour la réception des systèmes de chauffage ;
 - **chauffagiste agréé CERGA** pour toute intervention sur le réseau de distribution du gaz ;
 - **organismes de contrôle agréés** pour la réception des travaux aux installations de gaz et d'électricité.

Demander et analyser une offre

Demandez toujours un devis à au moins 3 entreprises différentes pour un même travail. De cette manière vous pourrez comparer les prix et faire jouer la concurrence.

Comparez également la manière dont les travaux seront réalisés et les types de matériaux proposés. N'hésitez pas à demander des explications si vous ne comprenez pas ce qui est décrit ou des précisions pour les postes trop brièvement décrits.



Plus la description des travaux sera précise et complète, moins il y aura de risques de discussion lors de la réalisation et plus les recours en cas de problèmes seront facilités.

Demandez également les fiches techniques des fournitures, voire un schéma des travaux et des adresses de chantiers de références.

Abordez les questions de planning : délais d'exécution des travaux, date à laquelle les travaux pourraient démarrer.

Pensez à faire inclure les exigences techniques nécessaires au respect des normes et à l'obtention des primes.

De même, afin d'éviter des suppléments et afin de garantir la conformité de l'ouvrage exécuté, faites inclure dans le devis les postes de contrôle ou de certification (par exemple : rapport de conformité de l'installation électrique, de contrôle de l'installation gaz, réception PEB chauffage).

Vérifiez les conditions de vente et modalités de paiement. Méfiez-vous des acomptes trop élevés. Un acompte acceptable peut atteindre 30 % et ne devrait pas dépasser 40 % du budget.

Lorsque vous porterez votre choix sur un entrepreneur, vous pourrez toujours lui demander un complément de devis, des modifications ou précisions. Confirmez toujours les remarques et décisions verbales modifiant ou précisant le devis par écrit ou par courriel.

Le choix final : Prenez toujours le temps de la réflexion et de la comparaison. Ne signez pas un devis sur un coup de tête uniquement sur base de la bonne impression que vous laisse l'entrepreneur ou suite aux conditions soi-disant très avantageuses que celui-ci vous ferait miroiter.

Le contenu d'un « bon » devis

Idéalement le devis doit comporter les éléments suivants :

- les coordonnées de l'entrepreneur : nom, adresse, numéro d'entreprise (= numéro de T.V.A.). Pour rappel, avec ces coordonnées, vous pourrez vérifier que cette entreprise est bien inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises et qu'elle possède les accès à la profession ;
- votre nom et adresse, de même que l'adresse du chantier si elle diffère ;
- la description détaillée des travaux à exécuter qui précise :
 - les tâches effectuées,
 - les quantités, les références des matériaux placés ou les références du descriptif ou du cahier des charges remis à l'entrepreneur.
- le coût détaillé des différents postes de travaux ;
- l'échelonnement des paiements (pourcentage prévu à la commande, en début de travaux, éventuellement en cours de travaux, à la fin des travaux, à la réception) ;
- d'éventuelles variantes ;
- une indication de la durée des travaux ainsi que celle du temps nécessaire à la commande du matériel ;
- la durée de validité du devis ;
- la procédure prévue pour une réception des travaux (voir plus bas) ;
- la date et la signature de l'entrepreneur, ainsi que la vôtre si vous décidez de passer commande.

Le contrat d'entreprise

Le contrat d'entreprise est un contrat supplémentaire à l'offre que vous signez avec l'entrepreneur. Il contient des clauses liées au déroulement des travaux qui vous protègent mieux qu'un simple devis. Il contient notamment :

- les modalités de suppléments en cas de travaux supplémentaires ou de modification des travaux initialement prévus ;
- le planning détaillé des travaux ;
- les modalités de calcul d'indemnités en cas de retards imputables à l'entrepreneur ;
- les indemnités à payer par les deux parties en cas de rupture de contrat non justifiée.

Il est vivement conseillé de signer un contrat d'entreprise lorsque l'on rénove complètement une partie ou l'ensemble d'un bien. Il est rare de signer ce type de contrat lorsque le devis porte sur un unique poste de travaux (par exemple : changement de chaudière).

Votre chantier démarre, à quoi faut-il penser ?

Souscrire une assurance Tous Risque Chantier

Votre entrepreneur est assuré pour les dégâts de construction ainsi que les dommages aux tiers via une assurance Tous Risques Chantier (TRC). Il vous est recommandé de couvrir également votre part de responsabilité via ce type d'assurance. Parlez-en à votre courtier !

Vis-à-vis de la Commune

Avertir la Commune du démarrage des travaux par lettre recommandée envoyée au Collège des Bourgmestre et Echevins ainsi qu'au Fonctionnaire Délégué. Il existe des modèles types téléchargeables.



Pour télécharger des modèles types d'avertissements de démarrage des travaux, rendez-vous sur www.urbanisme.irisnet.be

Demander les autorisations nécessaires pour occuper une partie de voie publique pour tout ce qui concerne les échafaudages, palissades, conteneurs, lift et emplacement de véhicules. Vous pouvez gérer vous-même ces démarches en concertation avec votre entrepreneur ou les faire inclure dans le devis.

Vis-à-vis de l'entrepreneur

Préciser le planning : l'entrepreneur doit vous fournir un planning détaillé des différentes interventions prévues. Cela vous permet de suivre le bon déroulement de votre chantier et de prévenir les éventuels retards.

Choix définitif des matériaux : certaines options seront validées. Il vous sera peut-être demandé de choisir certains matériaux de finitions (carrelage, plancher ...). Vous devez valider ces choix en temps voulu pour que l'entrepreneur puisse exécuter les travaux selon le planning. Attention aux délais de commande !

Payer les factures : en général une facture d'acompte aura été payée à la signature du devis et une première tranche devra être payée en début de chantier. Ces modalités sont toujours prévues contractuellement dans le devis ou le contrat d'entreprise.



Sur chantier

Effectuer les états des lieux : Il est vivement conseillé avant le début des travaux de procéder à l'état des lieux de votre bien, des bâtiments voisins, voire du trottoir et de la voirie (et surtout si vous touchez à la structure du bâtiment). Ces documents serviront de base légale si vous devez faire intervenir votre assurance. Sans état des lieux vos voisins seront considérés de bonne foi s'ils déclarent un dégât dû aux travaux.

La protection des ouvrages : exigez la protection complète des ouvrages qui pourraient être abimés pendant les travaux : panneaux sur vitrage, protection des sols et des escaliers en bois... Vérifiez ce point avec l'entrepreneur au début des travaux.

Affichage de l'avis de délivrance du PU : et ce au moins 8 jours avant le début des travaux. Il existe des modèles types téléchargeables.

Coordination Sécurité-santé : vérification de l'application correcte du plan de sécurité santé lors de l'installation de chantier par la personne responsable. L'application correcte est consignée dans le journal de bord et validée lors de la première réunion de chantier.



Suivre votre chantier

Les visites de chantier

Afin de s'assurer du bon déroulement des travaux, il est conseillé de visiter régulièrement votre chantier. Cela vous permet de visualiser l'avancement des travaux, d'évaluer le respect du planning et la qualité des travaux. Lorsque vos travaux sont suivis par un architecte, une réunion réunissant tous les acteurs de votre chantier est organisée chaque semaine.

Les procès-verbaux (PV)

Après chaque réunion de chantier, votre architecte rédige un procès-verbal de réunion de chantier (PV). Ce document consigne tous les éléments discutés en réunion, rappelle les postes à réaliser et les délais, et mentionne tous défauts d'exécution. Le PV approuvé par l'ensemble des intervenants a une valeur juridique et sert de base pour régler tout litige.

Les états d'avancement

En cas de chantier conséquent, votre entrepreneur réalise un « état d'avancement » mensuel, que l'architecte valide ou non. Ce document permet d'établir les paiements par tranches en fonction du travail réellement exécuté.

Le contrôle des factures

Pour tout paiement, l'entrepreneur a l'obligation d'émettre une facture mentionnant le devis, les diverses coordonnées, le numéro d'entreprise et un numéro de facture, une date, les postes concernés et le montant TVAC. Quelle que soit l'ampleur des travaux, ceux-ci sont toujours payés par tranches, ou mensuellement suivant les états d'avancement. Ces tranches sont convenues de manière contractuelle dans le devis ou le contrat d'entreprise. Avant de payer, vérifiez ou faites vérifier par votre architecte si l'ouvrage a été exécuté correctement. De manière générale, hormis la facture d'acompte, le pourcentage de montant à payer doit être en relation avec l'avancement des travaux ! N'acceptez jamais de payer la majeure partie des travaux avant que ceux-ci aient réellement démarrés. De même, ne payez jamais l'intégralité du montant avant la fin des travaux.



Vérifiez l'adéquation entre les montants demandés et l'état d'avancement des travaux !

Paiement liquide : le montant maximum autorisé en Belgique est de 3.000 €. Demandez toujours un reçu !

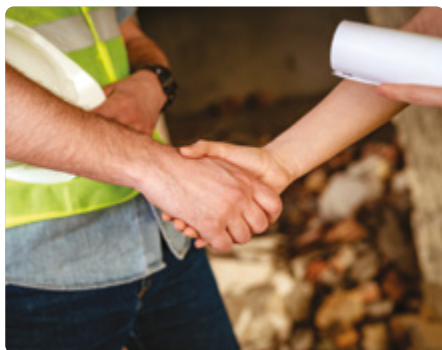
La réception des travaux

En fin de chantier, une réunion de réception des travaux est planifiée avec l'entrepreneur et l'architecte, le cas échéant. Cette réunion fait l'état des lieux et valide (ou pas) l'ouvrage exécuté.

Pour des travaux de petite importance, il est courant de procéder à une réception unique.

Pour les chantiers plus importants, on procédera en deux phases :

- la réception provisoire (RP) statuant sur les vices apparents et validant provisoirement l'ouvrage exécuté ; si elle est validée, on peut alors libérer 2,5% de la retenue.
- la réception définitive (RD) un an plus tard. Durant cette période, vous pourrez constater d'éventuels vices cachés.



Une réception peut être acceptée ou refusée et reportée en cas de manquement trop important.

À la réception définitive (ou unique), si vous considérez que les travaux sont achevés selon vos souhaits et respectent l'offre initiale, vous pouvez alors libérer les 2,5% de retenue restant ou payer la facture de solde. Dans le cas contraire, cette somme retenue vous permettra de faire pression sur l'entrepreneur.



Qui ne dit mot consent ! Si vous ne procédez pas à la réception des travaux et que vous payez le solde sans faire aucune remarque à l'entrepreneur, la réception est dite tacite.

Les garanties

Les garanties contractuelles doivent être prévues dans le devis. Elles correspondent généralement à la garantie du fabricant et couvre exclusivement la défektivité du matériau et des équipements.

Certains travaux sont couverts par la « responsabilité décennale » (articles 1792 et 2270 du code civil) : la responsabilité de l'entrepreneur est engagée, même si elle n'est pas prévue dans le devis, en cas de réalisations défectueuses qui portent atteinte à la solidité ou à la stabilité de la construction. C'est le cas notamment de tous travaux d'étanchéité et de structure du bâtiment.

Que faire en cas de litige ?

La procédure amiable

Avant toute chose, ayez toujours une discussion préalable avec votre entrepreneur et/ou votre architecte. Signalez les problèmes par écrit. Confirmez toujours les remarques et décisions prises oralement par écrit également. Si rien ne bouge, envoyez une lettre recommandée (éventuellement par avocat) reprenant la liste des problèmes et le mettant en demeure d'y remédier.

L'aide juridique de première ligne

Vous pouvez obtenir une consultation gratuite et une première information auprès d'un avocat via l'aide juridique de première ligne. Il existe des lois de protection du consommateur qui vous protègent des clauses abusives insérées dans les devis et contrats.

Si les deux parties désirent trouver une solution mais sont en désaccord, elles peuvent faire appel :

- aux services de **la médiation volontaire**, quel que soit le type de problème : un médiateur agréé par la commission fédérale de médiation est alors choisi librement par les parties, qui signent un protocole et tentent une médiation pour trouver une solution. La décision prise par le médiateur, après avoir écouté les parties et constaté les problèmes, aura force de loi.
- à la **Commission de Conciliation Construction**, si le litige concerne exclusivement un problème technique. La procédure sera de maximum 6 mois et la décision prise par cette Commission aura également force de loi.

Vous et l'entrepreneur pouvez également anticiper tout problème en signant une **clause d'attribution de compétence** à la Commission de Conciliation Construction avant travaux ; cette clause stipule que tout litige technique concernant l'exécution des travaux visé au présent contrat peut, à la demande d'un des contractuels, être porté devant cette Commission.



Pour plus d'informations, consultez
www.aidejuridiquebruxelles.be
www.mediation-justice.be
www.constructionconciliation.be

L'aide juridique de deuxième ligne / recours devant les tribunaux

Si aucune des pistes évoquées précédemment n'aboutit, il vous reste le recours devant les tribunaux.

Pour les litiges dont le montant ne dépasse pas 2.500 €, il est possible d'entamer une procédure de conciliation devant le juge de paix. Au-delà de 2.500 €, c'est le juge du tribunal de première instance ou de commerce qui est compétent.

Si vos revenus ne dépassent pas un certain montant, vous pouvez bénéficier de l'aide gratuite ou partiellement gratuite d'un avocat via l'aide juridique de 2^{ème} ligne. Vous pouvez également vous appuyer sur une assurance « recours en justice » si cette close est reprise dans vos contrats d'assurance ("Habitation" ou "Tous Risques Chantier").

Pour des conseils juridiques gratuits sur vos droits et sur les procédures judiciaires, vous pouvez vous adresser à une maison de justice.



Pour toutes les adresses utiles, consultez www.just.fgov.be



Pour plus d'informations sur l'aide juridique de deuxième ligne consultez www.aidejuridiquebruxelles.be



Si vous rompez un contrat avec votre architecte ou votre entrepreneur sans motif légal, vous devrez payer des indemnités selon les clauses fixées dans le contrat.

Quelques notions juridiques

Obligation de moyen ou de résultat

Les obligations qui pèsent sur l'architecte sont pour la plupart des obligations de moyens, tandis que celles pesant sur l'entrepreneur sont essentiellement des obligations de résultat.

Condamnation insolidum

Lorsqu'une erreur commise sur chantier, dont l'origine résulte à la fois de la responsabilité de l'entrepreneur (faute d'exécution) et de celle de l'architecte (faute de conception ou négligence de contrôle sur le chantier), ces derniers doivent s'engager solidairement à dédommager à 100 % le maître de l'ouvrage lésé.

Cela signifie notamment que si l'un d'entre eux fait faillite, l'autre a l'obligation d'assumer seul et à 100 % le dédommagement envers le maître de l'ouvrage lésé.

Quelques cas concrets

- **Votre architecte ou entrepreneur n'exécute pas ses prestations** : vous pouvez alors exercer un droit de rétention et suspendre votre obligation de paiement. Dans ce cas, il faudra d'abord mettre votre interlocuteur en demeure de régulariser la situation. Si vous lancez une action en justice, le juge peut forcer le prestataire à exécuter son travail sous peine d'astreintes ou ordonner la dissolution du contrat avec dommages et intérêts ;
- **Les relations avec votre architecte tournent au vinaigre** : d'un commun accord, vous pouvez mettre un terme à votre relation.



Pour plus d'informations, consultez le site de l'Ordre des Architectes www.ordredesarchitectes.be

- **Votre entrepreneur a mal exécuté les travaux** : en cas de malfaçon, l'entrepreneur a l'obligation de réparer tout défaut d'exécution sans supplément financier. Cette réparation, dite « en nature », doit couvrir l'intégralité du dommage matériel, démolition comprise ; dans certains cas, la réparation en nature peut être remplacée par le paiement de dommages et intérêts.

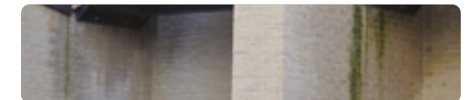


Si vous constatez un dommage lié à une malfaçon, vous avez le devoir d'en avvertir l'entrepreneur par écrit au plus vite afin de limiter l'étendue des dégâts.

- **Vous constatez un défaut après la réception des travaux** : seuls les travaux couverts par la garantie décennale (soit les gros œuvre, y compris l'étanchéité de l'enveloppe) ou la garantie des deux ans peuvent faire l'objet d'une réclamation.



Fissure dans un mur



Coulées d'eau anormales

- **Votre entrepreneur a fait faillite** : en cas de faillite de votre entrepreneur, contactez le curateur au plus vite.
- **Votre entrepreneur vous demande trop de suppléments**. Si, en cours de chantier, vous désirez faire exécuter un poste non prévu initialement, il vous est conseillé de demander une offre par écrit à l'entrepreneur avant de vous engager ; un entrepreneur ne peut pas vous réclamer des suppléments sans votre accord écrit.



Vous trouverez les informations utiles via le site www.economie.fgov.be ou encore via le numéro d'entreprise sur le site de la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) www.economie.fgov.be



Homegrade publie régulièrement des nouvelles **brochures thématiques** autour des éléments patrimoniaux bruxellois les plus courants (*façades, vitraux, sgraffites, balcons, revêtements de sol, corniches, fenêtres, portes, ascenseurs anciens...*) et du logement : **rénovation** (*isolation, acoustique, sécurité & équipements, châssis, ventilation, chauffage, citerne, énergies renouvelables, économie circulaire...*), **copropriété, mitoyenneté, acquisition, location...**

Retrouvez toutes les brochures sur www.homegrade.brussels ou à la permanence. N'hésitez pas à contacter nos conseillers !



Pour trouver un **artisan** ou une entreprise spécialisée dans les travaux de réparation, conservation ou restauration d'éléments de votre logement, consultez www.metiersdupatrimoine.brussels.

Ce site présente plus de 150 professionnels actifs en Région bruxelloise.

Des références et photos de chantiers vous aident à choisir le spécialiste pour votre projet.



Liens utiles

Souscrivez à une assurance :

www.socialsecurity.be

Vérifiez l'accès à la profession d'un entrepreneur :

kbopub.economie.fgov.be

La Commission de Conciliation Construction :

www.constructionconciliation.be

Service public Fédéral justice :

www.justice.belgium.be

La Banque Carrefour des Entreprises (BCE) :

www.economie.fgov.be

L'Ordre des Architectes :

www.ordredesarchitectes.be

Trouvez un artisan pour votre projet :

www.metiersdupatrimoine.brussels

Plus d'informations sur le logement, le patrimoine, l'environnement et l'urbanisme à Bruxelles :

www.environnement.brussels

www.renolution.brussels

www.urban.brussels

www.logement.brussels

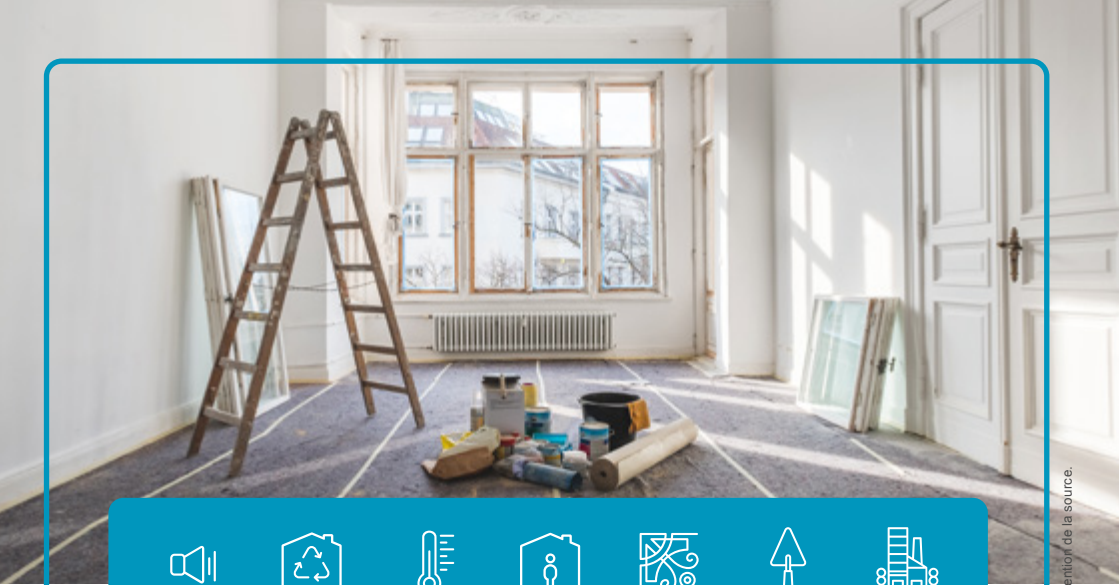
www.guidebatimentdurable.brussels

Rédaction : Marie de Jaer et Céline Raulier, Homegrade

Éditeur : Homegrade

Date et lieu d'impression : Bruxelles, 2022

Crédit photographique : Homegrade, sauf autres mentions



ACOUSTIQUE



BÂTIMENT
DURABLE



ÉNERGIE



LOGEMENT



PATRIMOINE



RÉNOVATION



URBANISME



Comment contacter Homegrade ?

Guichet d'information



**place Quetelet 7
1210 Bruxelles**

du mardi au vendredi de 10h à 17h,
le samedi (hors congés scolaires)
de 14h à 17h



Publications

www.homegrade.brussels

Permanence téléphonique



1810 du mardi au vendredi
de 10h à 12h et de 14h à 16h



Facebook

@homegrade.brussels

Contactez-nous via notre site



www.homegrade.brussels



Métiers du patrimoine architectural

www.metiersdupatrimoine.brussels

Tous les services de Homegrade sont gratuits.

