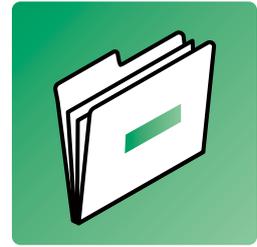


## PRÉPARER SON CHANTIER

# Check-list Devis - Généralités

Mis à jour en juillet 2025



Le devis est un document important car une fois signé par les deux parties, il devient un **contrat d'entreprise**. Certains devis sont accompagnés de conditions générales (souvent au verso) qui constituent le cadre juridique dont il est important de prendre connaissance. En l'absence de conditions générales, le contrat sera soumis au droit commun<sup>1</sup>.

Il est donc primordial de vérifier tous les éléments repris dans le devis. Cette check-list vous y aidera.

## Avant de solliciter une entreprise

Contrôlez si l'entreprise est bien inscrite à la **Banque-Carrefour des Entreprises (BCE)**, si elle dispose d'un numéro de TVA et si elle n'est pas en faillite. Le **module de recherche de la BCE** [↗](#) vous permet de faire ces vérifications. Vérifiez y aussi qu'elle dispose bien des compétences pour les travaux à effectuer et de l'accès à la profession<sup>2</sup>, lorsqu'il est requis, en consultant la rubrique **Capacités entrepreneuriales**.

En effet, à Bruxelles et en Wallonie les entreprises de construction / rénovation sont soumises à l'accès à la profession pour les activités réglementés qu'elles exercent<sup>3</sup>. L'accès à la profession de l'entreprise sera aussi nécessaire pour l'obtention de primes.

### Qu'est-ce qu'une activité réglementée ?

La majeure partie des activités de la construction et de la rénovation sont réglementées (gros-oeuvre, électricité, chauffage, sanitaire, carrelage, toiture et étanchéité, menuiserie, finitions etc. ).

L'arrêté royal du 29 janvier 2007 en reprend la liste au titre 1<sup>4</sup>.

## ÉTAPE 1

### Avant la visite de l'entrepreneur

- Définissez clairement votre projet et les questions à lui poser.
- Vérifiez avec le service de l'urbanisme de votre commune si votre projet nécessite une demande de permis d'urbanisme.
- Dans le cas de travaux qui touchent aux parties communes d'un immeuble en copropriété, demandez l'accord au syndic et/ou à la copropriété.
- Préparez tous les documents dont vous disposez (plans, certificat PEB, rapports de conformité électrique/ gaz, inventaire amiante, etc.).
- Assurez l'accès aux lieux du futur chantier lors du passage de l'entrepreneur.

<sup>1</sup> Code civil, livre 5 « Les obligations » du 28 avril 2022

<sup>2</sup> Conformément à l'arrêté royal du 29 janvier 2007 relatif à la capacité professionnelle pour l'exercice d'activités indépendantes dans les métiers de la construction, de l'électrotechnique et de l'entreprise générale.

<sup>3</sup> La matière est régionalisée depuis la 6<sup>ème</sup> réforme de l'État.

<sup>4</sup> [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/article.pl?language=fr&lg\\_txt=f&type=&sort=&numac\\_search=&cn\\_search=2007012950&caller=SUM&&view\\_numac=2007012950f](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/article.pl?language=fr&lg_txt=f&type=&sort=&numac_search=&cn_search=2007012950&caller=SUM&&view_numac=2007012950f)

## ÉTAPE 2

### Contenu du devis

Pour avoir valeur juridique<sup>1</sup>, un devis travaux doit contenir **au minimum** les mentions légales suivantes :

- Le nom et/ou la dénomination sociale de l'entrepreneur, l'adresse et le numéro d'entreprise.
- Le détail et la nature des prestations à effectuer et des fournitures éventuelles.
- Le prix calculé forfaitairement ou déterminable par référence à des critères directement liés à la nature du service.
- La date et la durée de validité du devis.
- L'estimation de la durée de la prestation.
- Et bien entendu aussi les coordonnées du client et l'adresse du chantier.

### Présentation des prix d'un devis

Pour des questions de compréhension, de clarté et d'analyse des prix, il est conseillé que le devis précise certaines informations et soit présenté comme ceci :

	CM 	Q 	PU 	Prix HTVA	Prix HTVA options
<b>1. Toiture</b>					
1.1 Isolation de la toiture plate					
Panneau PUR ( <i>marque et type</i> ) 12 cm ( $\lambda=0,022/R=5,45$ )	m <sup>2</sup>	30	90 €	2.700 €	
Étanchéité bitumineuse multicouche	m <sup>2</sup>	30	110 €	3.300 €	
<b>Option</b>					
Remplacement des couvres-murs	mc	45	120 €		5.400 €
<b>2. Sanitaire</b>					
2.1 Équipements salle de bain					
Fourniture baignoire ( <i>marque, modèle et dimensions</i> )	pce	1	900 €	900 €	
Pose de la baignoire	fft	1	300 €	300 €	
Canalisations eau chaude et eau froide	fft	1	250 €	250 €	
Total HTVA				7.450 €	5.400 €
TVA 6%				447 €	324 €
<b>Total TVAC</b>				<b>7.897 €</b>	<b>5.724 €</b>

 CM - Code de mesurage, Q - Quantités et PU - Prix unitaire

<sup>1</sup> Article 16 de l'Arrêté royal du 30 juin 1996 relatif à l'indication du prix des produits et des services et au bon de commande (MB du 30.07.1996)

- Le devis est présenté par postes séparés (ex : toiture, sanitaires, etc.).
- Les prix sont exprimés avec une quantité et un prix unitaire pour chaque ouvrage. Évitez de préférence des prix globaux car cela rend plus difficile l'évaluation du prix et sa comparaison avec d'autres devis. Cela peut aussi entraîner des suppléments pendant le chantier.
- Les travaux sont suffisamment détaillés : type de matériau, marque, modèle, performance énergétique en cas d'isolation (valeur R, lambda  $\lambda$ , épaisseur) etc.
- Le prix des travaux pour lesquels les matériaux nécessitent un choix en magasin (par exemple les équipements sanitaires ou les revêtements de sols) sont scindés en prix de fourniture et prix de pose. Ce qui permet de prévoir un budget de départ pour le produit et de laisser la possibilité de le modifier par la suite.
- Le devis mentionne les travaux en option ou en variante pour les choix qui ne sont pas encore arrêtés ou pour les éléments qui doivent être vérifiés en cours de chantier.
- Le devis affiche le prix total hors TVA et avec la TVA qui est d'application (généralement 6% pour la rénovation) : [finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/renovation-taux-tva](https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/renovation-taux-tva) 

### ÉTAPE 3

## Avant la signature du devis (phase contractuelle)

Vérifiez les conditions générales	Conditions courantes
Le montant de l' <b>acompte</b> (qui couvre la commande des matériaux et les frais de démarrage du chantier).	✓ Maximum 30 à 40 % (exceptionnellement plus en cas de fourniture de matériaux coûteux).
Les <b>tranches de facturation</b>	✓ Une facture au début des travaux, une (ou des) facture(s) intermédiaire(s) suivant l'avancement, et une facture de solde après achèvement des travaux.
Les <b>délais de paiement</b>	✓ 15 jours
La <b>période de validité</b> du devis	✓ 3 mois
S'il est prévu une <b>clause de révision des prix</b>	✓ Les prix sont fixes mais une clause peut prévoir une révision des prix en cours de chantier dans certaines situations.
Les <b>garanties</b> sur les travaux exécutés	<p>Il y a rarement de garantie spécifique prévue au devis mais :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La loi impose une garantie minimum de 2 ans aux biens de consommation (matériaux, équipements) achetés pour des <u>travaux de rénovation</u><sup>1</sup>.</li> <li>✓ La responsabilité décennale de l'entreprise peut être engagée pour les vices qui mettent en péril la stabilité du bâtiment.</li> <li>✓ La responsabilité de l'entreprise pour vices véniels peut être engagée (pendant deux à trois ans en fonction des tribunaux) dans les cas où la responsabilité décennale ne s'applique pas.</li> </ul>
L' <b>absence de conditions abusives</b> (exemple : "montant définitif du devis fixé 2 semaines avant le début du chantier selon le prix des matériaux").	
<b>Vos obligations</b> en tant que maître de l'ouvrage (travaux préparatoires, mise à disposition de l'eau, de l'électricité, etc.).	
Ce qui est prévu concernant les <b>démarches administratives et autorisations</b> (qui s'en charge et qui en paie les frais) : réservation d'emplacement de stationnement ou de trottoir, placement d'échafaudage et de containers, ouverture de compteurs, raccordements aux impétrants...	

<sup>1</sup> Loi du 1er septembre 2004 relative à la protection des consommateurs en cas de vente de biens de consommation.

Les entrepreneurs ne sont pas toujours disposés à modifier leurs conditions générales. Il est parfois préférable de faire appel à une autre entreprise plutôt que d'être engagé par des clauses qui ne vous conviennent pas.

## Autres points d'attention

- Le **début des travaux et les délais d'exécution** (il est parfois possible de prévoir des indemnités de retard pour garantir la réalisation des travaux dans les délais impartis)
- La **mise à disposition de tous les documents** liés à la réalisation des travaux (fiches techniques des matériaux, rapport de conformité électrique, de gaz, réception PEB du système de chauffage, etc.)
- La **complétion des attestations nécessaires** pour les demandes de **primes**
- La réalisation d'un **état des lieux** photographique avant le début des travaux et à la fin de ceux-ci (n'hésitez pas à demander aussi des photos durant le chantier)
- Le cas échéant, la mise à disposition de la **liste des sous-traitants**
- L'intervention d'un **coordinateur de sécurité** qui est obligatoire sur chaque chantier où travaillent plus d'un entrepreneur, même si ces divers entrepreneurs ne sont jamais présents simultanément. Pour des chantiers de moins de 500m<sup>2</sup>, la fonction de coordinateur peut être assurée par l'entrepreneur sous certaines conditions<sup>1</sup>
- Ajout sur le devis de tout autre élément déterminant pour vous
- Afin d'être rassuré sur les qualités de l'entrepreneur, n'hésitez pas à lui demander des photos de ses réalisations précédentes !

### Besoin d'aide ?

N'hésitez pas à consulter notre site web [homegrade.brussels](https://www.homegrade.brussels)  pour obtenir les réponses à vos questions. Si vous ne trouvez pas ce que vous cherchez ou si vous souhaitez aller plus loin, contactez-nous directement par mail, téléphone ou via notre Point info.



<sup>1</sup> Arrêté royal du 19 janvier 2005 relative à la protection de la sécurité et de la santé des travailleurs sur les chantiers temporaires ou mobiles

Auteurs : Elie Chabrilat, Bruno Durant et Hélène Dubois

## Comment nous contacter ?



### Téléphone

1810 ou 02 219 40 60



Horaires disponibles sur le site Homegrade



### En ligne

via le formulaire de contact  
[www.homegrade.brussels](https://www.homegrade.brussels)



### Point info

Place Quetelet 7 – 1210 Bruxelles



Horaires disponibles sur le site Homegrade



bruxelles  
environnement  
.brussels

